

# 泰禾集团股份有限公司

## 2016 年年度报告



2017 年 04 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、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)罗俊声明：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。

本年度报告涉及未来计划、发展战略等前瞻性陈述，该陈述不构成公司对投资者的实质性承诺，敬请投资者注意投资风险。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以总股本 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（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	9
第三节 公司业务概要 .....	13
第四节 经营情况讨论与分析 .....	15
第五节 重要事项 .....	46
第六节 股份变动及股东情况 .....	71
第七节 优先股相关情况 .....	79
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	80
第九节 公司治理 .....	87
第十节 公司债券相关情况 .....	94
第十一节 财务报告 .....	99
第十二节 备查文件目录 .....	221

## 释义

释义项	指	释义内容
泰禾福建	指	泰禾（福建）集团有限公司
泰禾投资	指	泰禾投资集团有限公司
福州中维	指	福州中维房地产开发有限公司
泰禾新世界	指	福州泰禾新世界房地产开发有限公司
宁德中维	指	宁德市中维房地产开发有限公司
福州泰航	指	福州泰航房地产开发有限公司
泉州华大	指	泉州华大泰禾广场投资有限公司
厦门新世界	指	厦门泰禾新世界房地产开发有限公司
福州泰维	指	福州泰维房地产开发有限公司
上海红御投资	指	上海红御投资管理有限公司
中维商业物业	指	福州中维商业物业管理有限公司
进出口	指	福建省三农化学进出口有限公司
三农农化	指	福建三农农化有限公司
化学农药	指	福建三农化学农药有限责任公司
中维泰禾置业	指	北京中维泰禾置业有限公司
江阴泰禾	指	江阴泰禾房地产开发有限公司
福州泰屿	指	福州泰屿房地产开发有限公司
石狮泰禾	指	石狮泰禾广场投资有限公司
北京泰禾置业	指	北京泰禾置业有限公司
北京泰禾嘉盈	指	北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司
北京泰禾园林	指	北京泰禾中维园林绿化有限公司
中维泰禾房产	指	北京中维泰禾房地产开发有限公司
上海红御	指	上海红御房地产开发有限公司
上海泰维	指	上海泰维房地产开发有限公司
福州泰瑞	指	福州泰瑞房地产开发有限公司
福州泰盛	指	福州泰盛置业有限公司
盛源德利	指	福州盛源德利实业有限公司
中维实业	指	福州中维实业有限公司
厦门泰禾	指	厦门泰禾房地产开发有限公司

宁德泰瑞	指	宁德市泰瑞房地产开发有限公司
福州中夏	指	福州中夏房地产开发有限公司
福州泰福	指	福州泰福房地产开发有限公司
新世界商业物业	指	福州泰禾新世界商业物业管理有限公司
福州泰禾	指	福州泰禾房地产开发有限公司
福建中维	指	福建中维房地产开发有限公司
北京泰禾	指	北京泰禾房地产开发有限公司
俱乐部	指	北京泰禾商务俱乐部有限公司
北京泰禾物业	指	北京泰禾中维物业管理有限公司
福州泰禾物业	指	福州泰禾物业管理有限公司
北京祥筑	指	北京祥筑房地产开发有限公司
北京嘉华	指	北京泰禾嘉华房地产开发有限公司
北京嘉信	指	北京泰禾嘉信房地产开发有限公司
北京中维	指	北京中维房地产开发有限公司
福鼎泰禾	指	福鼎泰禾房地产开发有限公司
泉州泰禾物业	指	泉州泰禾商业物业管理有限公司
泉州连禾商管	指	泉州连禾商业物业管理有限公司
泉州连禾置业	指	泉州连禾置业有限公司
南京吉庆	指	南京吉庆房地产有限公司
尤溪泰禾	指	尤溪泰禾房地产开发有限公司
石狮泰禾物业	指	石狮泰禾商业物业管理有限公司
泉州连禾商贸	指	泉州连禾商贸实业有限公司
上海禾启	指	上海禾启房地产开发有限公司
盛华商贸	指	泉州盛华商贸实业有限公司
福州泰悦	指	福州泰悦房地产开发有限公司
美鸿林业	指	福州美鸿林业有限公司
泰禾金控	指	泰禾金控（平潭）集团有限公司
泰禾香港	指	泰禾集团（香港）有限公司
泰禾发展	指	泰禾集团发展有限公司
石狮奇幻传播	指	石狮奇幻文化传播有限公司
北京嘉兴	指	北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司
泰禾酒店管理	指	福州泰禾酒店管理有限公司
上海禾苗	指	上海禾苗股权投资基金管理有限公司
上海懿禾	指	上海懿禾资产管理有限公司

福州盛利俊	指	福州盛利俊实业有限公司
苏州禾发	指	苏州禾发房地产开发有限公司
上海泰瓴	指	上海泰瓴置业有限公司
北京瑞坤	指	北京瑞坤置业有限责任公司
长乐泰城	指	长乐泰城房地产开发有限公司
厦门泰世	指	厦门泰世房地产开发有限公司
上海禾矜	指	上海禾矜房地产开发有限公司
廊坊泰禾	指	廊坊市泰禾房地产开发有限公司
昌基鸿业	指	北京昌基鸿业房地产开发有限公司
华夏世纪园	指	福建华夏世纪园发展有限公司
福建绿美	指	福建绿美食用菌科技发展有限公司
福州泰佳	指	福州泰佳实业有限公司
东莞金泽	指	东莞市金泽置业投资有限公司
顺德中维	指	佛山市顺德区中维房地产开发有限公司
深圳泰禾	指	深圳泰禾房地产开发有限公司
深圳中维	指	深圳中维菁山房地产开发有限公司
武汉泰禾	指	武汉泰禾房地产开发有限公司
武汉泰维	指	武汉泰维房地产开发有限公司
张家口亚龙湾	指	张家口崇礼区亚龙湾生态度假村有限公司
珠海启航	指	珠海保税区启航物流有限公司
郑州泰禾	指	郑州泰禾房地产开发有限公司
福建一卡通	指	福建一卡通网络有限责任公司
上海兴闳	指	上海兴闳房地产开发有限公司
泰禾商业投资	指	福建泰禾商业投资发展有限公司
福州凯泽	指	福州凯泽雅丹实业有限公司
福州恒冠	指	福州泰禾恒冠文化发展有限公司
福州鸿运	指	福州泰禾鸿运置业有限公司
福州嘉丰	指	福州泰禾嘉丰置业有限公司
福州嘉利	指	福州泰禾嘉利置业有限公司
福州嘉启	指	福州泰禾嘉启置业有限公司
福州嘉晟	指	福州泰禾嘉晟置业有限公司
福州嘉信	指	福州泰禾嘉信置业有限公司
福州嘉盈	指	福州泰禾嘉盈置业有限公司
福州嘉裕	指	福州泰禾嘉裕置业有限公司

福州嘉元	指	福州泰禾嘉元置业有限公司
福州锦川	指	福州泰禾锦川置业有限公司
福州锦辉	指	福州泰禾锦辉置业有限公司
福州锦润	指	福州泰禾锦润置业有限公司
福州锦兴	指	福州泰禾锦兴置业有限公司
福州锦绣	指	福州泰禾锦绣置业有限公司
福州丽创	指	福州泰禾丽创置业有限公司
福州瑞达	指	福州泰禾瑞达置业有限公司
福州瑞德	指	福州泰禾瑞德置业有限公司
福州瑞丰	指	福州泰禾瑞丰置业有限公司
福州瑞亨	指	福州泰禾瑞亨置业有限公司
福州瑞元	指	福州泰禾瑞元置业有限公司
福州润通	指	福州泰禾润通置业有限公司
福州天赋	指	福州泰禾天赋置业有限公司
福州兴通	指	福州泰禾兴通置业有限公司
福州运成	指	福州泰禾运成置业有限公司
福州禾悦	指	福州禾悦市场管理有限公司
福州泰康	指	福建泰康房地产开发有限公司
福州冠业	指	福州冠业房地产开发有限公司
东莞中维	指	东莞中维嘉信房地产开发有限公司
惠州嘉盈	指	惠州市泰禾嘉盈房地产开发有限公司
惠州瑞元	指	惠州泰禾瑞元置业有限公司
深圳红悦	指	深圳红悦置业有限公司
深圳瑞德	指	深圳瑞德置业有限公司
武汉盛德	指	武汉盛德源置业有限公司
武汉泰瑞	指	武汉泰瑞德置业有限公司
张家口泰禾	指	张家口泰禾房地产开发有限公司
广东中维	指	广东中维嘉盈投资有限公司
卓越香港	指	卓越设计机构（香港）有限公司
福州瑞邦	指	福州瑞邦道诚实业有限公司
福州文化发展	指	福州泰禾新世界文化发展有限公司
福州永盛	指	福州泰禾永盛置业有限公司
北京泰禾商管	指	北京泰禾商业管理有限公司
泉州禾悦	指	泉州禾悦市场管理有限公司

慕盛管理	指	慕盛（北京）公寓管理有限公司
瑞元商贸	指	瑞元（深圳）商贸有限责任公司
红峪商贸	指	红峪（深圳）商贸有限公司
福建乐统	指	福建乐统房地产开发有限公司
华誉投资	指	华誉投资发展有限公司
南京华誉	指	南京华誉悦港置业有限公司
怀来泰禾	指	怀来泰禾房地产开发有限公司
泉州之眼	指	泉州之眼文化传播有限公司
上海丰苗	指	上海丰苗企业管理咨询有限公司
上海郅喆	指	上海郅喆企业管理咨询有限公司
苏州禾瑞	指	苏州禾瑞房地产开发有限公司
苏州禾宜	指	苏州禾宜房地产开发有限公司
长泰永隆	指	长泰永隆置业发展有限公司

## 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	福州市晋安区岳峰镇横屿路 9 号东二环泰禾城市广场 2 号楼 20-31 层		
办公地址的邮政编码	350011		
公司网址	<a href="http://www.tahoecn.com">http://www.tahoecn.com</a>		
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	洪再春	黄汉杰
联系地址	福州市晋安区岳峰镇横屿路 9 号东二环泰禾城市广场 2 号楼 30 层	福州市晋安区岳峰镇横屿路 9 号东二环泰禾城市广场 2 号楼 29 层
电话	0591-87580732	0591-87731557
传真	0591-87731800	0591-87731800
电子信箱	dongmi@tahoecn.com	huanghj@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	《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	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	本公司证券事务部

### 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）	1997 年公司上市时主营业务为农药化工；2010 年公司完成重大资产重组后，主营业务变更为房地产。
历次控股股东的变更情况（如有）	1997 年公司上市，控股股东为福建省三明市国有资产管理局；2001 年 3 月公司控股股东变更为西安飞天科工贸集团有限责任公司；2008 年 10 月至今公司控股股东为泰禾投资。

## 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、楚三平

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

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座	贺星强、李晓东	2015 年 9 月 30 日-2016 年 8 月 22 日
国信证券股份有限公司	深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层	孟繁龙、魏安胜	2016 年 8 月 22 日-2016 年 12 月 31 日

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

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入（元）	20,727,941,732.94	14,813,258,428.98	39.93%	8,372,325,812.19
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,707,322,395.92	1,325,155,637.50	28.84%	784,102,302.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,020,283,089.79	1,371,586,334.88	-25.61%	788,323,528.48
经营活动产生的现金流量净额（元）	-10,140,951,638.47	-2,350,789,048.94	不适用	-16,625,705,221.07
基本每股收益（元/股）	1.3719	1.2339	11.18%	0.7709
稀释每股收益（元/股）	1.3719	1.2339	11.18%	0.7709
加权平均净资产收益率	11.96%	20.63%	-8.67%	22.53%

	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产（元）	123,364,697,642.46	84,781,627,859.65	45.51%	62,406,089,156.35
归属于上市公司股东的净资产（元）	18,000,836,048.24	13,445,549,301.86	33.88%	3,820,160,982.84

## 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	3,543,649,778.82	3,074,289,388.18	4,821,798,241.67	9,288,204,324.27
归属于上市公司股东的净利润	321,923,477.66	452,877,266.71	438,812,665.09	493,708,986.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	327,007,078.74	271,497,115.47	386,868,256.37	34,910,639.21
经营活动产生的现金流量净额	-1,467,570,372.03	-10,214,115,726.36	-5,621,255,682.37	7,161,990,142.29

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	2016 年金额	2015 年金额	2014 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）	226,229.97	-212,849.63	-153,278.70	
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）	6,619,815.50	5,231,883.83	479,954.17	

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	1,709,948.99			
债务重组损益	4,966,938.35			
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	629,689,025.22			
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	328,660,005.00			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-49,786,740.73	-70,132,273.76	-10,420,199.01	
不需支付的款项	987,295.46	2,318,336.19	3,729,361.46	
减：所得税影响额	230,340,642.20	-15,698,725.86	-1,624,389.99	
少数股东权益影响额（税后）	5,692,569.43	-665,480.13	-518,546.33	
合计	687,039,306.13	-46,430,697.38	-4,221,225.76	--

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”）	62,251,851.51	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 6,225.19 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。
未来科技城 85 号（现推广名为“杭州院子”）	4,716,981.14	本公司之子公司上海泰维受托经营管理未来科技城 85 号（“杭州院子”）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 471.70 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。

## 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

公司主要从事住宅地产和商业地产的开发。以泰禾“院子”、“大院”系列为核心品牌的住宅地产产品，以“泰禾广场”“泰禾新天地”“中央广场”为核心品牌的商业地产产品，在全国具有一定的品牌影响力。

公司坚持“扎根福建本土，深耕一线城市”的房地产战略布局，公司项目主要围绕着以北京为中心的京津冀、以上海为中心的长三角、以深圳为中心的珠三角以及福建的福州、厦门等主要经济发达区域，并逐步辐射二线省会及核心城市。报告期内，公司新进入苏州、佛山、珠海、东莞等二线热点城市。受益于国内一二线城市房地产市场的景气形势，公司房地产业务展示了良好的盈利前景，公司前瞻性的战略布局得以完美验证。

报告期内，公司坚持以房地产为核心，以金融和投资为两翼的发展战略，积极探索房地产产业链延伸行业投资机会，布局文化院线、一卡通支付、酒店旅游等新的业务领域，促进公司多元化发展，同时对优质投资项目进行战略性投资，为泰禾下一步转型升级、跨越发展奠定良好的基础。

### 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	本年对联营、合营企业的投资增加所致
固定资产	主要系新增自有物业及氟化工生产线完工所致
无形资产	不适用
在建工程	年末氟化工生产线完工转固所致
存货	本年房地产项目开发投入增加所致
投资性房地产	本年公允价值变动及新增投资性房地产项目所致

#### 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

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

### **1、战略制胜：一核两翼，进中求稳**

战略一直是泰禾的核心竞争力。泰禾集团坚持以房地产为核心，以金融和投资为两翼的发展战略，紧紧把握海峡西岸福建自贸区、“一带一路”核心区、京津冀一体化、粤港澳大湾区等历史性战略机遇，地产主业市场布局前瞻，土地储备优质，产品优势显著，再加上金融投资和新业务强势助力，将为企业持续创造新的业绩增长点和新的盈利模式，进而实现企业继续保持快速增长。

### **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，经过近20年的经营和提升，已经具备轻资产运作及品牌输出的实力。住宅类有泰禾院子系列、泰禾大院系列、泰禾红系列、金系列，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。商业类的泰禾广场同样享誉全国，是当前中国楼市最具竞争力的产品之一。泰禾院子品牌已经深入人心，成为中国房地产最具竞争力的产品线第一品牌，形成一整套成熟的品牌体系，公司所开发的系列产品具有相当高的市场认可度和品牌号召力。

### **3、资本制胜：金融思维，资本发力**

在公司发展过程中，公司始终坚持以金融思维做房地产，与金融机构的紧密合作，适度的杠杆和有效的风控使公司走上健康发展的快车道。未来泰禾集团的发展仍将会以金融思维拓展房地产核心主业的发展空间，继续拓展金融资源，创新合作模式，实现多元融资；充分发挥资金市场和资本市场平台作用，确保公司可持续快速发展。报告期内，公司荣获2016年中国房地产上市公司资本运营5强。

### **4、团队制胜：坚实基础，助力发展**

公司一直重视管理团队和人力资源建设，为合适的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，而且经过20年的发展，培养了一支具有丰富项目运作经验的员工队伍。卓越的战略、一流的人才、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

#### （一）2016 年公司发展总体形势

2016年，面对错综复杂的国内外经济环境，我国国民经济仍保持缓中趋稳、稳中向好的发展态势，GDP比上年同期增长6.7%。报告期内，房地产行业政策、信贷环境整体呈现由松趋紧，市场亦加大分化格局。前三季度，在较为宽松行业政策及货币信贷环境下，市场成交逐步升温，部分一二线热点城市因住宅市场供应紧张、土地价格快速攀升，加速推动房价快速上涨。三四线城市库存压力也得到一定程度的缓解。为遏制投资投机性需求，防范市场风险，热点城市陆续出台限购限贷等调控政策；三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。

国家统计局数据显示，全年全国房地产开发投资102,581亿元，比上年名义增长6.9%（扣除价格因素实际增长7.5%），其中住宅投资增长6.4%。房屋新开工面积166,928万平方米，比上年增长8.1%，其中住宅新开工面积增长8.7%。全国商品房销售面积157,349万平方米，比上年增长22.5%，其中住宅销售面积增长22.4%。全国商品房销售额117,627亿元，比上年增长34.8%，其中住宅销售额增长36.1%。

面对复杂的行业和宏观经济形势，公司坚持贯彻“扎根福建本土，深耕一线城市”的前瞻性布局战略，准确理解、积极应对房地产调控政策，坚决贯彻高品质、高周转、控成本、增效益的经营策略，取得了显著的成效。

#### 1、完善城市布局，规避市场风险，确保主业稳健增长

报告期内，公司所开发、销售的房地产项目主要处于一线及二线核心城市，得益于前瞻性战略布局，公司重点布局的以北京为中心的京津冀地区、以上海为中心的长三角地区、以深圳为中心的珠三角地区房地产市场需求比较旺盛，公司所开发的产品和存货增值情况较为理想。全年实现房地产主业收入204.52亿元，比上年增长40.05%，发展形势稳健。土地拓展也成果显著，除了进一步提升公司在上海、北京、福州、厦门等强势市场的地位外，公司在华南广深区域积极拓展，一举拿下五个项目，初步在华南市场扎下脚跟。另外，上海区域还新进入苏州市场，获取了姑苏区及吴中区两个优质项目，北京区域则新拓展了张家口崇礼度假村项目。2016年，公司在项目获取上合计投入资金266.40亿元（含土拍和并购），新增土地储备204万平方米，计容建筑面积为396万平方米。截止报告期末，公司已拿地未开工建筑面积为727万平方米。

2016年，随着土地市场竞争日趋激烈，公司为规避风险，减少了在公开市场拿地，而是利用自身品牌和资金优势，加大了项目并购的力度，年内共计有8个项目是通过并购的方式获取，公司的土地获取成本得到了很好的把控。8个并购项目分别是：东莞金泽置业项目（东莞泰禾新天地）、福建泰康（鼓山院子）、福州冠业（桂山院子）、启航物流（珠海泰禾中央广场）、南京华誉（中华门泰禾广场）、长泰永隆、福建乐统（福建长泰十里蓝山）、华夏世纪园（福州湾）、张家口崇礼项目（亚龙湾度假村），成果丰硕。

2017年公司拓展的脚步不停，海外投资第一单落地英国伦敦，获得与白金汉宫毗邻的伦敦梅菲尔柯宗街60号住宅项目的部分权益，项目资源稀缺，将对公司品牌形成良好的影响。同时，新进太原、南昌、济南、合肥等二线省会城市，进一步加大了公司在二线核心城市的战略布局。

#### 2、强强联手、优势互补，合作开发“开花结果”

2016年，公司敏锐地把握住房地产行业强强联手的趋势，进一步发挥泰禾的品牌优势、开发能力及优势资源，与北科建、信达地产、华发地产、世茂地产、大名城、福能集团等建立起稳固的合作关系，优势互补，取长补短，携手成长。公司与北科建合作开发的丽春湖院子项目，2016年11月27日开盘，弱市中百天累计实现认购65亿元，演绎了泰禾与国企的合作典范，迅速升级了泰禾的品牌影响力；公司与信达地产合作开发的上海院子项目设计新颖、契合市场需求，目前蓄客形势良好；公司还受托为信达地产的深圳坪山新区G11337-0101项目（信达泰禾金尊府）提供代建及销售管理服务；与华发合作开发的泰禾华发姑苏院子已于2017年1月开盘，市场认同度很高；与世茂地产合作的厦门汀溪院子也广受期待。合作开发不仅能分散风险，公司更看重的是相互交融，取长补短，迅速提升合作双方在市场中的综合竞争实力。2017年公司还将继续寻求与业内领先企业展开合作，以求得双赢。

#### 3、发挥平台融资功能，确保公司持续快速发展

报告期内，公司大胆创新融资方式，资金募集规模超越预期，且期限结构得以改善，融资成本大幅下降，有效支撑了公司快速发展的资金需求，大力支持了公司的项目拓展和新业务布局。

公司通过建立战略合作伙伴平台，积极拓宽融资渠道，获得了金融机构总对总授信超800亿元；同时公司完成发行了小公募公司债、私募公司债及中期票据，合计融资95亿元。公司2016年度非公开发行股票方案已上报中国证监会审核，目前已完成反馈意见回复，公司将继续推进相关工作。在债券融资方面，公司2016年非公开发行不超过60亿元公司债券的申请已取得深交所无异议函，等待最终的发行。

#### **4、品牌战略逐步落地，持续提供优质产品和服务**

泰禾秉承“文化筑居中国”的品牌理念，倾心打造了泰禾院子系产品。目前，泰禾以中国院子为起点，凭借强大的产品力迅速扩张，泰禾院子品牌全面落地，已经布局十四座城市，共计二十二个院子，名动中国，正在成为人们的理想居所。其中，代表作“中国院子”已连续六年入围“中国十大超级豪宅”。厦门院子、福州院子在2015年开盘以来持续热销，丽春湖院子、杭州院子、姑苏院子则在去年末今年初掀起市场追捧的热潮，豪宅市场竟然“一房难求”。院子的品牌日渐深入人心，有望成为人们心目中的豪宅第一品牌。针对业内目前抄袭院子产品设计的现象，公司将加大专利保护力度，维护自身权益。

商业地产方面，公司的泰禾广场、中央广场系列坚持以差异化定位竞争和多元化精品商业模式，本着“为城市创造作品，为时代奉献精品”的开发理念，为所在区域量身打造城市核心资产，已经成为中国精品高端商业地产的领导者。目前，北京长安中心、北京泰禾中央广场、东二环泰禾广场均持续热销，并得到投资者的极大认可。其中，东二环泰禾广场获得“2016年中国房地产开发企业典型商业项目”殊荣。

实至名归，公司2016年获得国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家联合授予的中国房地产公司品牌价值TOP20（第16位）。泰禾集团品牌价值再创新高，高达97.25亿元。公司品牌美誉是建立在自身品质和服务之上，公司将不断创新，为客户提供优秀的产品和优质的服务。

#### **5、新业务全面展开，积极布局存量房产、酒店院线、支付金融、医疗服务等领域**

2016年，公司积极探索新的盈利模式，完成收购北京东四环辉盛庭公寓项目，首次进入存量房市场。随着北京、上海等强势市场的发展，二手房（存量房）市场已经全面超过一手房，公司适时介入这个市场，利用自身产品优势，不仅能加快项目的周转，也是对新的盈利模式的有益探索。2017年，公司还收购了济南东都国际广场项目，也是存量房项目，预计将带来良好的效益。

同时，公司在酒店文旅板块取得重大突破，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。目前，泰禾累计在全国布局了8家国际品牌酒店及自有品牌酒店，将陆续投入运营。

公司还积极探索的房地产延伸行业投资机会，报告期内，公司全资子公司福州泰禾恒冠文化发展有限公司以现金出资4,000万元参股设立北京泰禾影视文化发展有限公司，正式介入院线领域；2016年初，公司全资收购福建一卡通，介入支付金融领域。目前这些新获取的公司，不仅自身发展状况不俗，而且能为公司现有房地产项目提供良好的配套服务，进一步提升了项目品质。

#### **6、积极履行社会责任，努力回报社会**

公司积极履行社会责任，报告期内经董事会审议，为闽清宏琳厝古建筑的修复捐资5,000万元，向清华大学捐资2亿元，用于清华大学医院管理研究院的教学、研究与发展。此外，还组织开展群众文体活动，努力回报社会，得到业主和当地群众的肯定。

## (二) 公司项目情况一览表

项目公司	项目名称	公司权益	项目位置	类型	开发状态	占地面积 (万平方米)	总可(租) 售面积 (万平方米)	计容建 筑面积 (万平方米)	预计总投 金额 (万元)	报告期末实际 已投资金额 (万元)	可供出 售面积 (万平方米)	报告期 预售面 积(万平 方米)	报告期 结算面 积 (万平 方米)	报告期末累 计已竣工建 筑面积 (万平方米)	报告期投 资金额(万 元)
福建中维	泰禾·红树林A、B区	100%	福州三环路 与浦上路交 汇处	住宅及 店面	销售中	19.88	38.66	35.66	438,176	243,658.28	1.71	0.1588	0.30	43.96	407.28
福州泰禾	泰禾·红树林C区	100%	福州三环路 与浦上路交 汇处	住宅及 店面	销售中	9.70	19.16	17.58		162,694.05				0.23	21.62
福州泰禾	泰禾红峪	100%	福州浦上路 北侧、建新 大道西侧、 洪湾路东侧	住宅及 店面	销售中	21.6	51.19	43.19	454,323	416,860.81	1.09	0.2522	1.69	23.82	4,828.00
北京泰禾	中国院子	63.63%	北京长安街 东端,京杭 大运河北起 点的通州新 城	低密度 住宅	销售中	22.37	10.94	7.68	367,938	339,524.80	5.14	0.1806	0.13	11.55	5,457.43
福州泰禾 新世界	福州东二环 “泰禾广 场”西区	100%	福州市晋安 区化工路北 侧、连江路 东侧	商业、商 务办公、 酒店	销售中、 开发中	15.11	约可租售 47	45.32	769,851	713,362.37	24.97	2.0937	3.25	60.23	48,598.76
宁德中维	泰禾红郡	100%	福建宁德市 富春东路南 侧	住宅及 店面	销售中	3.05	10.44	8.78	67,063.50	67,063.50	1.6	-0.0135	0.01	11.52	28.05
福州泰维	泰禾首府	100%	闽侯县南通 镇罗洲村	住宅及 店面	销售中	5.59	16.54	15.59	109,564.13	109,564.13	1.45	0.7388	0.75	18.36	6,827.37
福州泰航	泰禾·长乐 红誉	100%	福州长乐首 占新区	住宅及 店面	销售中	5.72	17.98	14.88	176,955	163,199.19	4.82	2.3861	3.14	19.50	10,781.06

厦门泰禾新世界	厦门泰禾红门	100%	厦门翔安区	住宅及店面	销售中	2.04	7.37	5.50	65,205.90	65,205.90	0.48	0.0189	0.04	7.97	1,082.23
泉州华大	泉州华大“泰禾广场”	100%	泉州城东组团华大片区	商务办公、商业	销售中、开发中	10.86	约可租售65	50.10	491,097	293,167.03	42.15	0.0586	1.42	33.17	25,892.25
江阴泰禾	泰禾江阴院子	100%	江苏江阴云亭街道	住宅及店面	销售中	13.85	17.64	17.98	170,251.58	170,251.58	8.94	5.4513	7.89	28.76	21,483.73
福州泰屿	泰禾红悦	100%	闽侯南屿	住宅及店面	销售中、开发中	12.23	31.61	26.93	247,011	232,324.11	13.94	10.6221	1.84	0	15,068.98
石狮泰禾	泉州石狮“泰禾广场”	100%	泉州石狮	商务办公、金融、商业	销售中	6.85	约可租售42	30.82	295,680	290,468.86	33.04	2.9110	10.66	44.72	30,179.41
北京中维泰禾	泰禾北京院子	100%	北京朝阳区孙河	低密度住宅	销售中	5.89	9.74	6.48	471,218	449,309.82	2.04	0.1413	0.44	10.85	42,402.13
宁德中维	泰禾宁德红树林	100%	宁德市金塔组团	住宅及店面	销售中、开发中	11.57	35.95	32.40	246,790	213,160.78	22.79	13.7016	9.21	34.80	35,152.69
福州泰瑞	泰禾长乐红誉二期	100%	首占新区海峡路西侧、和谐路东侧	住宅及店面	销售中、开发中	3.48	10.97	9.05	109,568	94,049.35	5.15	4.0465	8.40	0	8,155.57
北京中维泰禾置业	泰禾1号街区	100%	北京通州台湖总部基地	住宅及店面	销售中	16.76	20.41	16.35	496,138	463,144.19	4.81	0.3639	8.64	25.34	88,293.22
北京泰禾置业	拾景园	100%	北京通州区台湖光机电一体化产业基地B-03地块	住宅及店面	销售中	8.22	14.30	13.20	227,910.45	227,910.45	8.57	8.2396	1.76	18.89	20,667.21

上海红御	泰禾大厦	100%	上海闸北区103街坊27丘商办地块	商业、办公	开发中	0.52	2.09	2.12	131,760	107,508.35	-	-	-	0	15,996.41
北京泰禾嘉盈	泰禾长安中心	100%	北京石景山区银河商务区K地块	商业、金融	销售中、开发中	2.13	10.50	10.54	369,298	265,192.83	8.29	1.3970	-	0	44,374.58
厦门泰禾	泰禾·厦门院子	100%	厦门海沧区灌新路与马銮湾大道交叉口东南侧	住宅及店面	销售中、开发中	17.27	42.84	37.40	769,545	672,467.71	22.45	10.0714	8.26	0	49,115.76
上海泰维	上海泰禾红御	100%	上海宝山区高境镇高境社区N120301单元A1-07地块	住宅及店面	销售中	5.16	12.24	10.34	357,305.85	357,305.85	4.09	1.0919	9.14	14.10	17,604.49
福州泰福	永泰泰禾红峪一期	100%	福州永泰县城峰镇太原村	住宅及店面	销售中、开发中	4.17	11.56	11.67	74,822.90	74,822.90	3.82	1.7269	8.81	0	20,151.87
福州中夏	福州东二环“泰禾广场”东区(含金尊府)	100%	福州市晋安区岳峰镇塔头路南侧,化工路北侧	住宅、商业	销售中、开发中	17.24	54.13	56.97	1,049,744	689,306.34	35.40	5.3306	11.90	0	108,248.08
福州泰盛置业	永泰葛岭项目	52.5%	福州市永泰县葛岭镇黄埔村	住宅、商业	待开发	39.15	35.00	31.32	-	29,888.14	-	-	-	0	533.65
泉州连禾置业	东海泰禾广场	100%	泉州市东海组团,经三路以东,泉秀东街以南,沿海大通道以北,晋江大桥连接线以西	商业、住宅	销售中、开发中	12.98	39.25	48.03	503,752	341,813.90	27.85	6.0956	13.38	22.11	123,033.75

上海禾启	上海红桥	100%	上海市青浦区 新城一站大型 社区62A-02A地 块	住宅及 店面	销售中	6.37	11.45	12.06	284,502.66	284,502.66	8.54	5.8120	-	16.60	60,082.11
北京中维	西府大院	100%	北京丰台区卢 沟桥乡丰北路 北	住宅、商 业、 金融	销售 中、开 发中	9.64	18.55	17.05	1,056,016	739,056.17	13.96	0.5659	-	0	94,792.87
北京祥筑	长阳半岛中 央城	40%	北京市房山区 长阳镇	商业、综 合	销售 中、开 发中	14.26	15.76	16.39	278,957	179,080.84		4.5092	-	0	30,131.84
福鼎泰禾	福鼎泰禾红 树林	100%	宁德福鼎市百 胜新区10号地 块	住宅、商 服	销售 中、开 发中	4.66	10.62	10.72	61,428	46,713.73	9.53	3.0075	1.49	1.80	13,470.54
泰禾嘉华	泰禾中央广 场	100%	北京市大兴区 黄村镇016、020 地块	商业、综 合	销售中	5.26	13.37	8.27	1,146,661	764,923.89	10.26	2.6265	5.03	15.93	44,030.66
泰禾嘉信		100%	北京市大兴区 黄村镇017、021 地块	商业、综 合	销售 中、开 发中	8.20	26.23	17.65		80,228.94	26.23	1.6157	0.58		
南京吉庆	南京院子	100%	南京市秦淮区 “颜料坊地 块”	住宅、商 服	销售 中、开 发中	4.17	5.81	3.72	148,973	96,990.13	5.81	2.5148	-	0	12,471.44
尤溪泰禾	尤溪泰 禾红峪	100%	三明市尤溪县 三奎新城	住宅、商 服	销售 中、开 发中	3.61	8.97	7.94	66,859.68	66,859.68	4.26	2.4173	-	0	26,449.36
福州泰悦	永泰红峪二 期、三期	100%	福州永泰县城 峰镇太原村	住宅及 店面	销售 中、开 发中	10.61	19.57	17.49	82,397	29,125.47	19.08	3.7202	-	0	19,200.47

瑞坤置业	丽春湖	49%	北京市昌平区沙河镇北沙河北侧	住宅	销售中、开发中	7.88	10.71	8.28	449,383	49,347.00	10.71	2.7152	-	0	44,347.00
泰禾嘉兴	昌平南邵项目	100%	北京市昌平区南邵镇 0303-54 地块	住宅及店面	开发中	8.39	17	20.97	544,969	315,795.30	17	-	-	0	29,037.30
杭州泰峪	泰禾杭州院子	49%	杭州市余杭区杭州未来科技城	住宅	销售中、开发中	6.92	6.98	7.05	202,027	112,978.94	6.98	-	-	0	19,700.94
深圳泰禾	深圳院子	100%	宝安区尖岗山片区	住宅	开发中	4.89	8.97	8.20	1,164,799	648,164.03	8.97	-	-	0	78,164.03
<b>2016年新增项目</b>															
上海泰瓴置业	上海泰禾院子	45%	上海市杨浦区新江湾城	住宅	开发中	13.20	13.24	14.85	1,202,597	834,194.06	13.24	-	-	0	834,194.06
长乐泰城	泰禾名城	47%	福州长乐市首占新区	住宅	销售中、开发中	3.36	10.97	8.74	94,373	36,321.78	10.97	4.9486	-	0	36,321.78
昌基鸿业	昌平南邵项目	80%	北京市昌平区南邵镇 0303-07 地块	住宅	开发中	4.88	14.25	12.19	325,824	16,334.68	14.25	-	-	0	16,334.68
佛山顺德中维	佛山院子	100%	佛山市顺德区乐从镇天虹路南侧、永盛路以西地块	住宅、商服	开发中	12.07	64.07	48.28	935,901	417,609.43	64.07	-	-	0	417,609.43
苏州禾发	泰禾姑苏院子	50%	苏州市姑苏区虎丘路西、硕房庄路两侧	住宅	销售中、开发中	8.47	13.55	11.66	496,220	328,734.91	13.55	-	-	0	328,734.91
金泽置业	泰禾新天地	80%	东莞市东城区主山社区	商服	开发中	2.62	12.62	11.79	218,705.41	53,788.86	12.62	-	-	0	53,788.86

上海兴闳	长兴岛1号院	51%	崇明县长兴岛凤凰镇CX01单元07-04地块	住宅	开发中	8.98	15.9	13.47	438,944	222,813.01	15.9	-	-	0	222,813.01
上海禾枰	长兴岛1号院	50%	崇明县长兴岛凤凰镇CX01单元09-03地块	住宅	开发中	11.49	20.9	17.23	574,264	287,389.46	20.9	-	-	0	287,389.46
深圳中维菁山	坪山中央广场	100%	深圳市坪山新区中山大道与比亚迪路交汇处西北角地块	商业	开发中	10.73	30.9	36.50	1,313,251	637,903.81	30.9	-	-	0	637,903.81
苏州禾瑞	尹山湖项目	100%	吴中开发区郭新东路北侧、清禾路两侧	住宅、商业	开发中	6.32	12.64 (一期)	18.51	510,891	328,784.98	12.64 (一期)	-	-	0	328,784.98
福建泰康	鼓山院子	80%	福州市晋安区鼓山镇樟林村	住宅	开发中	4.62	5.1	4.71	144,748.79	7,859.55	5.1	-	-	0	7,859.55
福州冠业	桂山院子	80%	福州市晋安区新店镇桂山村	住宅	开发中	6.38	6.9	6.70	236,323.20	51,192.33	6.9	-	-	0	51,192.33
启航物流	珠海泰禾中央广场	100%	珠海保税区35号地块	商业、商业服务	开发中	7.19	37.7	28.76	1,091,183.42	177,219.50	37.7	-	-	0	177,219.50
南京华誉	南京路子铺项目	99.99%	南京市秦淮区路子铺 G47号地块	商办混合用地	待开发	1.38	5.4	8.00	102,246.52	10,560.82	5.4	-	-	0	10,560.82
厦门泰世	汀溪院子	50%	厦门市同安区12-02汀溪管理单元同南公路东侧、盛之乡酒店南侧	住宅	开发中	8.44	9.22	9.25	460,217.08	287,018.12	9.22	-	-	0	287,018.12

长泰永隆 福建乐统	蓝山院子	70%	漳州长泰十里 蓝山旅游度假区	住宅	开发中	38.97	48.23	49.41	286,460.57	42,981.99	48.23	-	-	0	42,981.99
华夏世纪 园	泰禾福州湾 项目	40%	福州市仓山区 城门镇三江口	住宅、商 业、商 务、商住 综合及 社会停 车场用 地	开发中	19.68	-	41.93	1,069,714. 95	228,640.96	-	-	-	0	228,640.96
杭州禾睿	西湖蒋村 项目	100%	杭州市西湖区 蒋村单元 XH0605-18 地 块	商业、商 务 兼容城 市轨 道交通 用地	待开发	7.64	-	18.35	待定	36,005.00	-	-	-	0	36,005.00
张家口亚 龙湾	张家口崇礼 项目	80%	张家口市崇礼 区四台嘴乡转 枝莲村	商住	待开发	20.1	-	20.1	待定	6,004.55	-	-	-	0	6,004.55
锦兴置业	北京辉盛庭 公寓	100%	北京市朝阳区 东四环中路58 号的远洋国际 中心B座	商业、办 公、公寓	-	-	-	2.70	待定	14,426.63	-	-	-	-	14,426.63
惠州泰禾 嘉利	巽寮湾滨海 项目	60%	广东省惠州市 惠东县巽寮滨 海旅游度假区 赤砂村地段	商业、住 宅	待开发	6.98	-	12.56	待定	13,901.15	-	-	-	0	13,901.15

### （三）公司房地产出租情况

单位：平方米

项目名称	业态	权益比例 (%)	总可租赁面积	已出租面积	出租率 (%)
福州五四北泰禾广场	商业地产	100%	68,127.48	66,914.83	98%
福州东二环泰禾广场	商业地产	100%	95,490.51	86,084.44	90%
福州东二环泰禾广场 东区商铺	商业地产	100%	11,378.12	0.00	0%
石狮泰禾广场	商业地产	100%	58,373.17	55,715.35	95%
北京泰禾中央广场	商业地产	100%	42,607.48	0.00	0%

### （四）公司融资情况表

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	309.61	41.06%	6.79%
非银行贷款	269.51	35.74%	8.40%
公司债（3-5年）	175.00	23.21%	7.19%
总计	754.11	100.00%	7.62%

往来银行：中国银行、建设银行、兴业银行、民生银行等。往来非银行机构：东方资产、华能信托、大业信托、信达资产、华融资产等。

以上成本为综合平均成本。

公司融资期限结构如下：

单位：亿元

负债类型	金额	占比
长期借款	392.74	52.08%
短期借款	143.09	18.97%
一年内到期的非流动负债	43.28	5.74%
公司债（3-5年）	175.00	23.21%
合计	754.11	100.00%

## 二、主营业务分析

### 1、概述

#### （1）分板块分析

报告期内，公司实现营业总收入207.28亿元，比上年同期增长39.93%，实现归属于上市公司股东的净利润为17.07亿元，比上年同期增长28.84%。

房地产业务一直是公司的核心业务，2016年公司房地产板块实现营业收入201.71亿元，结转面积118.36万平方米，其中：住宅地产实现销售收入137.61亿元，结转面积91.94万平方米；商业地产实现销售收入64.10亿元，结转面积26.42万平方米。

### a. 住宅地产

2016年，全国房地产销售面积和金额均创下历史新高。公司房地产项目布局优势明显，不存在去库存等问题，且货源充足，溢价能力强。

报告期内，公司南京院子首度开盘，热销6亿，一举占领南京别墅市场的品牌高地，院子品牌得以扎根六朝古都。与北科建合作开发的丽春湖院子2016年11月首开一小时揽金14亿，2016年12月更是再销20亿元，2017年1月荣膺北京市场别墅销冠，成为豪宅市场快速去化的典范性作品。公司与大名城合作开发的长乐泰禾名城项目，由于良好的品牌效应，基本做到年内开盘，年内清盘。

此外，公司下属的厦门院子、上海红桥、宁德红树林、泰禾红悦、泰禾红誉，以及受托管理的福州院子等项目持续销售形势良好，成为各地置业的优先选择。

### b. 商业地产

2016年，全国商业、办公市场整体表现良好，销售价格、面积增幅均显著扩大。根据国家统计局数据显示，2016年，全国办公楼销售面积3826万平方米，比上年增长31.4%，办公楼销售额5484亿元，比上年增长45.8%；商业营业用房销售面积10812万平方米，比上年增长16.8%，商业营业用房销售额15838亿元，比上年增长19.5%。由于近几年商业地产开发投资比重逐年提升，商业地产存量较大，同质化竞争加剧，且市场呈现分化格局，一线及二线热点城市由于产业发展良好，市场需求旺盛。而三四线城市受高库存影响，市场仍以去库存为主基调。

凭借公司前瞻性的布局、丰富的项目开发经验、强大的品牌影响力，所开发产品获得市场的高度认可。报告期内，公司北京长安中心、北京泰禾中央广场等商业项目继续大卖，整体去化良好。福州东二环泰禾广场东区商业产品、泉州东海泰禾广场等，由于性价比高，成为投资者首选。

另外，已经开业的福州东二环泰禾广场、福州五四北泰禾广场、石狮泰禾广场等，客流不断增长，商业经营活跃，公司自持物业增值情况较好。

2016年，公司自持的酒店物业——福州凯宾斯基酒店实现开业，业务好于预期。

### c. 其他业务

公司万吨级有机氟项目由下属福建三农化学农药有限责任公司组织实施，现已实现投产。

## (2) 分区域市场分析

2016年，公司房地产开发项目主要布局在北京、上海、深圳等一线城市及以福州、厦门为中心的福建本土。

以下分区域分析公司主要布局的市场及公司的表现：

**a. 北京市场：**2016年，北京市商品房销售面积为1675.1万平方米，比上年增长7.7%。其中，住宅销售面积为993.5万平方米，下降11.9%；写字楼为415.4万平方米，增长70.9%；商业、非公益用房及其他为266.2万平方米，增长44.4%。据伟业我爱我家市场研究院统计，2016年北京全市新建商品住宅共成交约12.5万套，比2015年增长21%，为2010年以来的最高成交量。其中，公寓类产品共成交约6.7万套，比2015年增加213.6%；别墅类产品成交8055套，比2015年增加119%，创历史新高。2016年北京土地市场中，住宅用地的供应量、成交量均大幅下滑。“供不应求”表现仍然十分突出，市场热销态势明显，供需紧张促使价格加速上涨。第四季度北京房地产市场调控政策的出台暂时遏制房价快速上涨势头，市场走势逐渐趋于平稳。

全年北京居住类用地供应17宗，同比下降63%，宗地总建设用地面积为128.22万平方，同比下降67.1%。住宅用地成交总额为525.33亿，同比下降64%。截至2016年末，库存已跌至5.7万套。

以北京为中心的京津冀地区是公司重要的战略布局区域。目前，公司在北京市累计有十三个项目，由于长期的耕耘，中国院子、北京院子、北京1号院、丽春湖院子等优秀作品的不断应市，使得公司的品牌影响力较大。2016年公司持续看好北京大都市圈市场潜力，新获取北京昌基鸿业80%权益（北京昌平南邵镇0303-07地块），以及北京辉盛庭公寓项目（存量房）。年末公司还获取张家口崇礼项目，该项目可以承接北京市场外溢购买力，也将受益于2022年冬奥会。2016年，公司北京市场的销售主力为泰禾中央广场和长安中心。

**b. 上海市场：**2016年，上海市完成房地产开发投资3709.03亿元，同比增长6.9%，增幅回落1.3个百分点；其中住宅投资1965.43亿元，同比增长8.4%，增幅提高0.7个百分点；办公楼和商业营业用房完成投资1215.36亿元，同比增长8.3%。房地产开发投资占全社会固定资产投资的54.9%，比上年提高0.3个百分点。2016年，上海市新建商品房销售面积2705.69万平方米，同比增长11.3%，其中，商品住宅销售面积2019.8万平方米，增长0.5%；办公楼销售面积306.4万平方米，增长55.2%；商业

营业用房销售面积205.87万平方米，增长81.1%。新建住房平均销售价格25910元/平方米，同比上涨20.51%。截止2016年末，上海市商品房可售套数为4.3万套，可售面积655.97万平方米，同比下降39%。2016年上海房地产市场成交总体较为活跃，受限购政策影响，住宅销售面积微增、增速回落明显，办公楼和商业营业房成交则保持较快增长。

2016年上海市土地出让宗数为199宗，其中，商品住宅用地（不含保障房用地）成交38宗，总建筑用地面积340.69万平方米，环比下降42.53%；成交宗地楼面均价3.1万元/平方米，同比上涨79.41%；商办用地成交49宗，成交金额372.64亿元，总建筑用地面积316.39万平方米，同比增长15.18%；成交宗地楼面均价1.18万元/平方米，同比下降8.26%。

公司目前在上海市场正在开发住宅项目有：上海红御、上海红桥。报告期内，公司通过公开出让方式竞得上海长兴岛泰禾1号院项目地块及与信达地产合作开发上海新江湾泰禾上海院子项目。目前在售的上海红御、上海红桥两个项目受益于上海房地产市场活跃的表现，去化形势良好。上海泰禾大厦作为自持物业也在紧张建设中。

在上海大都市圈的周边，公司已经进入苏州、杭州、南京等地，2016年，公司在苏州新获取两幅地块，在杭州、南京各获取一幅商业地块。2016年，公司南京院子首发上市，引起轰动，杭州院子、姑苏园子也在2017年初开盘。随着公司院子品牌在南京、杭州、苏州的落地，市场认同度提升，公司将在长三角大都市圈迎来更加宽广的发展空间。

**c. 深圳市场：**2016年，深圳楼市以收紧调控贯穿全年。由于深圳房价的持续攀升，为遏制市场投机行为防范风险，深圳楼市调控政策频出，全年呈现价升量跌态势。

根据深圳房地产信息网的监测，2016年深圳市累计销售新房住宅417.93万平方米，较上年（665.89万平方米）减少37.2%，成交套数40443套，较上年（66450套）减少39.1%。新房住宅的成交均价为53454元/平方米，较上年（33426元/平方米）上涨59.9%。新房住宅供应面积399.48万平方米，供应套数38321套，均同比大幅减少四成，市场供需关系基本趋于稳定。

随着房价的快速攀升，联动效应蔓延至土地市场。根据深圳房地产信息网的监测，2016年深圳共成交19块宗地，其中商住混合用地仅4宗，用地面积23.97万平方米，同比增加八成，建筑面积80.27万平方米，同比增加六成，成交金额253.10亿元，同比增加1.6倍，楼面地价为31533元/平方米，同比上涨64.6%。

2015年，公司首度涉足深圳市场，通过深圳院子（深圳尖岗山）项目的落地，奠定了公司在以深圳为中心的珠三角地区的发展基础。2016年公司再接再厉，获取深圳坪山、佛山、珠海、东莞、惠州等项目，初步具备了规模优势。2017年深圳院子、坪山泰禾中央广场、佛山院子、东莞泰禾新天地、珠海泰禾中央广场等项目齐头并进，将能充分发挥品牌优势，为当地打造高端精品，公司也必将成为珠三角的重要市场力量。

**d. 福州市市场：**2016年福州市区（五区+闽侯）商品房累计销售面积449.46万平方米，同比增长16.1%；销售金额712亿元，同比增长26%。在宽松信贷环境及去库存政策支持下，商品房销售大幅增长，市区房价亦稳步上涨，房地产去库存取得明显成效。2016年末，福州市商品房库存面积1162.57万平方米，较上年末减少446.4万平方米，同比减少27.7%。

报告期内，福州市（五区+闽侯）土地市场供应共新增33宗，宗地总建设用地面积126.29万平方米，比上年下降79.5%。土地成交32宗，成交宗地总建设用地面积115.98万平方米，平均成交楼面价达24550元/平方米，比上年上涨226.9%，创历史新高。

公司在福州具有非常好的客户口碑和品牌影响力，多年来公司所开发产品均受到市场高度认可，销售一直稳居福州房企市场前列。2016年，公司在福州区域正在开发的项目有东二环泰禾广场（商业）、金尊府、福州院子（托管）、泰禾红悦、长乐红誉等，销售形势良好，具备较佳的品牌溢价。为规避过热的土拍市场，2016年公司在福州区域获取三幅地块，均为并购取得，用地成本较为合理，为下一步开发打下良好基础。公司新获取的泰禾福州湾项目，地理位置优良，城市配套高端，有望打造成为福州市场标杆性的项目。福州东二环泰禾广场东区继金尊府后，再度升级，引入大院品牌，金府大院落地东二环泰禾广场，将完美演绎城央豪宅的美轮美奂。

**e. 厦门市场：**2016年厦门商品房批准预售面积345万平方米，同比下降44%。同期商品房销售面积为508.72万平方米，略有增长。其中，商品住宅批准预售面积为158.54万平方米，同比减少57%；全年商品住宅销售面积为309万平方米，同比减少12%。截止2016年末，厦门库存仅余12660套，商品住宅市场呈现供不应求的态势。成交价格方面，厦门商品住宅成交均价为24348元/平方米，同比上涨19%。其中，岛内成交均价已突破3.5万元/平方米。由于岛内市场供应量小且价格高企，加速市场需求向岛外转移，推动岛外价格的快速上涨。

厦门市国土房产管理局发布的数据显示，2016年厦门累计出让成交经营性用地35宗，土地面积为134.9万平方米，同比减少26.9%，总建筑面积为273.2万平方米，同比减少54.7%；经营性用地土地出让金491.9亿元，同比增加63.9%。

公司目前在厦门市场主导产品为厦门院子，该项目已经连续两年排在厦门市场单盘销售的前列，随着厦门院子、厦门

红门等项目的良好品牌影响，公司2016年新获取厦门汀溪院子项目，也将打造成城市别墅项目，目前该项目已经与世茂房地产展开合作开发。此外，为承接厦门市场巨大的购买力外溢，公司在漳州十里蓝山度假区新获取了项目资源。公司在厦门市的项目不断丰富，将能够有效满足市场的需求。

## 2、收入与成本

### (1) 营业收入构成

单位：元

	2016 年		2015 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	20,727,941,732.94	100%	14,813,258,428.98	100%	39.93%
分行业					
房地产行业	20,452,093,628.81	98.67%	14,603,889,099.59	98.59%	40.05%
化工行业	5,302,536.76	0.03%	0.00	0.00%	不适用
服务行业	232,859,080.99	1.12%	102,240,138.35	0.69%	127.76%
零售行业	27,655,146.77	0.13%	14,220,866.05	0.10%	94.47%
其他业务	10,031,339.61	0.05%	92,908,324.99	0.63%	-89.20%
分产品					
房地产	20,170,895,492.36	97.31%	14,488,540,276.92	97.81%	39.22%
租金及托管收入	281,198,136.45	1.36%	115,348,822.67	0.78%	143.78%
化工	5,302,536.76	0.03%	0.00	0.00%	不适用
服务	232,859,080.99	1.12%	102,240,138.35	0.69%	127.76%
零售	27,655,146.77	0.13%	14,220,866.05	0.10%	94.47%
其他业务	10,031,339.61	0.05%	92,908,324.99	0.63%	-89.20%
分地区					
福建区域	10,914,131,240.96	52.65%	7,758,291,561.07	52.37%	40.68%
北京区域	5,478,974,250.55	26.43%	6,791,208,771.91	45.85%	-19.32%
华东区域	4,334,565,971.13	20.91%	263,758,096.00	1.78%	1,543.39%
广深区域	270,270.30	0.00%	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

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	20,452,093,628.81	16,115,575,441.15	21.20%	40.05%	58.86%	-9.33%
分产品						
房地产	20,424,925,822.42	16,115,575,441.15	21.10%	39.21%	58.86%	-9.88%
分地区						
福建区域	10,914,131,240.96	7,850,282,655.56	28.07%	40.68%	67.05%	-11.36%
北京区域	5,478,974,250.55	4,368,051,524.67	20.28%	-19.32%	-19.97%	0.64%
华东区域	4,334,565,971.13	4,037,197,587.39	6.86%	1,543.39%	1,682.08%	-7.25%

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	2016 年	2015 年	同比增减
房地产行业	销售量	元	20,170,895,492.36	14,488,540,276.92	39.22%
	生产量	元	28,243,272,200.23	16,612,649,604.48	70.01%
	库存量	元	15,260,420,036.19	6,171,473,254.26	147.27%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

本年房地产销售金额较上年上升 39.22%，主要原因系本年房地产项目开发进展顺利，可结转收入高于上年所致；

本年房地产生产量较上年上升 70.01%，主要原因系本年房地产项目开发投入增加所致；

本年房地产库存量较上年上升 147.27%，主要原因系本年已完工尚未确认收入的房地产项目增加所致。

### (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	2016 年		2015 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	16,115,575,441.15	99.14%	10,144,496,767.04	97.70%	58.86%

化工行业		5,137,749.87	0.03%	0.00	0.00%	不适用
服务行业	物业及酒店管理	109,592,379.90	0.67%	137,126,721.25	1.32%	-20.08%
零售行业	联营、自营销售	24,237,302.88	0.15%	12,791,655.08	0.12%	89.48%
其他业务		988,893.82	0.01%	89,416,288.70	0.86%	-98.89%

#### (6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

公司名称	变动方式
珠海保税区启航物流有限公司	非同一控制下合并
东莞市金泽置业投资有限公司	非同一控制下合并
福建泰康房地产开发有限公司	非同一控制下合并
福州冠业房地产开发有限公司	非同一控制下合并
长泰永隆置业发展有限公司	非同一控制下合并
福建乐统房地产开发有限公司	非同一控制下合并
福建一卡通网络有限责任公司	非同一控制下合并
张家口崇礼区亚龙湾生态度假村有限公司	非同一控制下合并
福建华夏世纪园发展有限公司	非同一控制下合并
华誉投资发展有限公司	非同一控制下合并
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	非同一控制下合并
福建绿美食用菌科技发展有限公司	非同一控制下合并
南京华誉悦港置业有限公司	非同一控制下合并
上海禾矜房地产开发有限公司	设立
北京泰禾商业管理有限公司	设立
福州泰佳实业有限公司	设立
卓越设计机构（香港）有限公司	设立
东莞中维嘉信房地产开发有限公司	设立
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	设立
惠州市泰禾嘉盈房地产开发有限公司	设立
惠州泰禾瑞元置业有限公司	设立
深圳红悦置业有限公司	设立
深圳泰禾房地产开发有限公司	设立
深圳中维菁山房地产开发有限公司	设立
深圳瑞德置业有限公司	设立
武汉泰禾房地产开发有限公司	设立
武汉泰维房地产开发有限公司	设立
武汉盛德源置业有限公司	设立
武汉泰瑞德置业有限公司	设立
张家口泰禾房地产开发有限公司	设立
广东中维嘉盈投资有限公司	设立

郑州泰禾房地产开发有限公司	设立
福建泰禾商业投资发展有限公司	设立
福州禾悦市场管理有限公司	设立
福州凯泽雅丹实业有限公司	设立
福州瑞邦道诚实业有限公司	设立
福州泰禾恒冠文化发展有限公司	设立
福州泰禾鸿运置业有限公司	设立
福州泰禾嘉丰置业有限公司	设立
福州泰禾嘉利置业有限公司	设立
福州泰禾嘉启置业有限公司	设立
福州泰禾嘉晟置业有限公司	设立
福州泰禾嘉信置业有限公司	设立
福州泰禾嘉盈置业有限公司	设立
福州泰禾嘉裕置业有限公司	设立
福州泰禾嘉元置业有限公司	设立
福州泰禾锦川置业有限公司	设立
福州泰禾锦辉置业有限公司	设立
福州泰禾锦润置业有限公司	设立
福州泰禾锦兴置业有限公司	设立
福州泰禾锦绣置业有限公司	设立
福州泰禾丽创置业有限公司	设立
福州泰禾瑞达置业有限公司	设立
福州泰禾瑞德置业有限公司	设立
福州泰禾瑞丰置业有限公司	设立
福州泰禾瑞亨置业有限公司	设立
福州泰禾瑞元置业有限公司	设立
福州泰禾天赋置业有限公司	设立
福州泰禾润通置业有限公司	设立
福州泰禾新世界文化发展有限公司	设立
福州泰禾兴通置业有限公司	设立
福州泰禾永盛置业有限公司	设立
福州泰禾运成置业有限公司	设立
怀来泰禾房地产开发有限公司	设立
泉州之眼文化传播有限公司	设立
上海丰苗企业管理咨询有限公司	设立
上海郇喆企业管理咨询有限公司	设立
上海兴闳房地产开发有限公司	设立
苏州禾瑞房地产开发有限公司	设立
苏州禾宣房地产开发有限公司	设立
泉州禾悦市场管理有限公司	设立
慕盛（北京）公寓管理有限公司	设立

瑞元（深圳）商贸有限责任公司	设立
红峪（深圳）商贸有限公司	设立
上海禾矜房地产开发有限公司	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）	228,121,664.22
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.10%
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	公司客户	62,251,851.51	0.30%
2	个人	49,000,000.00	0.24%
3	公司客户	43,676,934.09	0.21%
4	个人	38,773,831.00	0.19%
5	个人	34,419,047.62	0.17%
合计	--	228,121,664.22	1.10%

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）	4,608,643,154.92
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	28.31%
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	3,264,983,761.54	20.06%
2	供应商二	612,172,413.89	3.76%
3	供应商三	428,962,986.14	2.64%
4	供应商四	177,440,824.87	1.09%
5	供应商五	125,083,168.48	0.77%

合计	--	4,608,643,154.92	28.31%
----	----	------------------	--------

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

### 3、费用

单位：元

	2016 年	2015 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	614,800,919.92	738,844,872.37	-16.79%	公司对宣传广告控制支出所致
管理费用	436,512,755.34	282,133,812.44	54.72%	公司规模扩大，相应费用增加所致
财务费用	372,276,087.60	263,785,056.58	41.13%	费用化的利息支出增加

### 4、研发投入

适用  不适用

### 5、现金流

单位：元

项目	2016 年	2015 年	同比增减
经营活动现金流入小计	22,000,986,838.20	20,162,436,330.65	9.12%
经营活动现金流出小计	32,141,938,476.67	22,513,225,379.59	42.77%
经营活动产生的现金流量净额	-10,140,951,638.47	-2,350,789,048.94	不适用
投资活动现金流入小计	931,303,097.76	40,897,350.15	2,177.17%
投资活动现金流出小计	11,517,083,937.11	1,428,780,635.85	706.08%
投资活动产生的现金流量净额	-10,585,780,839.35	-1,387,883,285.70	不适用
筹资活动现金流入小计	90,440,113,972.85	53,445,827,758.75	69.22%
筹资活动现金流出小计	65,695,767,769.55	47,202,214,317.23	39.18%
筹资活动产生的现金流量净额	24,744,346,203.30	6,243,613,441.52	296.31%
现金及现金等价物净增加额	3,988,824,147.63	2,504,932,614.19	59.24%

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

经营活动现金流出小计较上年数增加42.77%，主要系支付土地款及房地产项目开发投入增加所致。

投资活动现金流入小计较上年数增加2,177.17%，主要系本期处置部分股权及合作方利息收入收到的现金增加所致。

投资活动现金流出小计较上年数增加706.08%，主要系购买子公司股权及对外提供财务资助支付现金增加所致。

筹资活动现金流入小计较上年数增加69.22%，主要系本期取得借款、发行债券收到的现金增加所致。

筹资活动现金流出小计较上年数增加39.18%，主要系本期偿还债务支付的现金增加所致。

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	579,183,776.35	25.07%	主要系出售可供出售金融资产收回的投资收益	否
公允价值变动损益	365,606,641.30	15.83%	主要系投资性房地产公允价值变动收益	否
资产减值	270,734,489.76	11.72%	主要系本年计提存货跌价准备所致	否
营业外收入	30,251,676.14	1.31%	主要系收到客户违约金	否
营业外支出	65,528,188.60	2.84%	主要系支付违约金及捐赠支出	否

### 四、资产及负债状况

#### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2016 年末		2015 年末		比重增减	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	10,641,345,080.82	8.63%	5,735,783,614.91	6.77%	1.86%	
应收账款	924,953,666.16	0.75%	504,654,281.49	0.60%	0.15%	
存货	88,854,747,105.24	72.03%	58,042,168,258.67	68.46%	3.57%	
投资性房地产	9,899,372,900.00	8.02%	7,261,362,695.00	8.56%	-0.54%	
长期股权投资	838,461,898.51	0.68%	11,816,349.00	0.01%	0.67%	
固定资产	1,895,385,670.37	1.54%	363,824,089.79	0.43%	1.11%	
在建工程	0.00	0.00%	478,832,108.47	0.56%	-0.56%	
短期借款	14,309,267,452.00	11.60%	5,485,943,024.23	6.47%	5.13%	
长期借款	39,274,419,500.92	31.84%	25,164,645,000.00	29.68%	2.16%	
预收账款	15,236,933,297.07	12.35%	15,425,115,308.39	18.19%	-5.84%	
应付债券	17,414,303,607.28	14.12%	7,949,975,616.44	9.38%	4.74%	

#### 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）	0.00	36,946,636.30	0.00	0.00	428,703,157.36	1,665,993.00	463,983,800.66
2.衍生金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.可供出售金融资产	2,097,900,000.00	0.00	557,940,000.00	0.00	0.00	131,400,000.00	682,040,000.00
金融资产小计	2,097,900,000.00	36,946,636.30	557,940,000.00	0.00	428,703,157.36	133,065,993.00	1,146,023,800.66
投资性房地产	7,261,362,695.00	328,660,005.00	4,027,220,578.07	0.00	0.00	0.00	9,899,372,900.00
上述合计	9,359,262,695.00	365,606,641.30	4,585,160,578.07		428,703,157.36	133,065,993.00	11,045,396,700.66
金融负债	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00

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

详见第十一节财务报告七、54所有权或使用权收到限制的资产。

## 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
1,580,537,465.66	0.00	不适用

## 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）
苏州禾发房地产开发有限公司	房地产开发	新设	500,000.00	50.00%	自有资金	上海铎福创盛置业有限公司	不适用	房地产项目	资产负债表日所涉及的股权产权已全部过户、所涉及的债权债务已全部转移		-4,780,760.83	否	2016年05月07日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/zse/bulletin_detail/true/1202303585?announcTime=2016-05-07">http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/zse/bulletin_detail/true/1202303585?announcTime=2016-05-07</a>
上海泰瓴置业有限公司	房地产开发	新设	56,250,000.00	45.00%	自有资金	信达地产股份有限公司、上海信达银泰置业有限公司	不适用	房地产项目	资产负债表日所涉及的股权产权已全部过户、所涉及的债权债务已全部转移		-6,125,405.30	否	2016年01月07日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/zse/bulletin_detail/true/1201892353?announcTime=2016-01-07">http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/zse/bulletin_detail/true/1201892353?announcTime=2016-01-07</a>
北京瑞坤置业	房地产开发	新设	244,103,665.00	49.00%	自有资金	北京科技园建	不适用	房地产项目	资产负债表日		-8,833,395.90	否	2015年10月	<a href="http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/zse/bulletin_detail/true/1201892353?announcTime=2016-01-07">http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/zse/bulletin_detail/true/1201892353?announcTime=2016-01-07</a>

有限责 任公司			0			设(集 团)股 份有 限公 司			所涉 及的 股权 产权 已全 部过 户、 所涉 及的 债权 债务 已全 部转 移			31 日	nfo.co m.cn/cn info-ne w/discl osure/s zse/bull etin_det ail/true/ 120174 3164?a nnounc eTime= 2015-1 0-31	
福州盛 利俊实 业有限 公司	房地产 投资	增资	12,000, 000.00	49.00%	自有资 金	个人	不适用	房地产 项目	资产负 债表日 所涉 及的 股权 产权 已全 部过 户、 所涉 及的 债权 债务 已全 部转 移		-5,587, 223.89	否		
长乐泰 城房地 产开发 有限公 司	房地产 开发	新设	14,100, 000.00	47.00%	自有资 金	长乐名 城房地 产开发 有限公 司	不适用	房地产 项目	资产负 债表日 所涉 及的 股权 产权 已全 部过 户、 所涉 及的 债权 债务 已全 部转 移		-2,936, 451.14	否	2016 年 01 月 13 日	http://w ww.cni nfo.co m.cn/cn info-ne w/discl osure/s zse/bull etin_det ail/true/ 120190 7883?a nnounc eTime= 2016-0 1-13
厦门泰 世房地	房地产 开发	新设	5,100,0 00.00	50.00%	自有资 金	上海茗 森企业	不适用	房地产 项目	资产负 债表日		-901,59 4.99	否	2016 年 09 月	http://w ww.cni

产开发有限公司						管理有限公司			所涉及的股权 产权已全部 过户、所涉 及的债权债 务已全部转 移			14 日	info.co m.cn/cn info-ne w/discl osure/s zse/bull etin_det ail/true/ 120269 8087?a nnounc eTime= 2016-0 9-14	
上海禾 矜房地 产开发 有限公司	房地产 开发	新设	25,000, 000.00	50.00%	自有资 金	上海务 彤投资 管理有 限公司	不适用	房地产 项目	资产负 债表日 所涉 及的股 权产 权已全 部过 户、所 涉 及的 债 权 债 务 已 全 部 转 移		-743,28 3.44	否		
合计	--	--	856,55 3,665.0 0	--	--	--	--	--	--	不适用	-29,908 ,115.49	--	--	--

### 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：万元

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	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

							动						
境内外股票	601198	东兴证券	25,550.00	公允价值计量	209,790.00	0.00	55,794.00	0.00	13,140.00	59,274.48	68,204.00	可供出售金融资产	自有资金
境内外股票	600322	天房发展	27,453.52	公允价值计量	0.00	3,817.76	0.00	27,453.52	166.60	-0.24	31,104.68	交易性金融资产	自有资金
境内外股票	000797	中国武夷	14,615.27	公允价值计量	0.00	-4.49	0.00	14,615.27	0.00	0.00	14,610.78	交易性金融资产	自有资金
境内外股票	002222	福晶科技	801.53	公允价值计量	0.00	-118.61	0.00	801.53	0.00	0.00	682.92	交易性金融资产	自有资金
合计			68,420.32	--	209,790.00	3,694.66	55,794.00	42,870.32	13,306.60	59,274.24	114,602.38	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期	不适用												
证券投资审批股东会公告披露日期(如有)													

## (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年	非公开发行股票	392,800	53,465.43	343,758.14	0	0	0.00%	49,041.86	分别存放在公司的募集资金专用账户	0
合计	--	392,800	53,465.43	343,758.14	0	0	0.00%	49,041.86	--	0

## 募集资金总体使用情况说明

已使用募集资金符合《深圳证券交易所上市公司募集资金管理办法》和本公司《募集资金管理制度》等相关规定要求，尚未使用的募集资金将继续投入募投项目。本公司第七届董事会第三十七次会议、第七届监事会第十五次会议及 2015 年第七次临时股东大会审议通过，同意公司使用不超过人民币 65,000 万元（含本数）的闲置募集资金暂时补充流动资金，截止 2016 年 4 月 15 日，用于暂时补充流动资金的募集资金金额 65,000 万元已归还到公司募集资金专户。本公司第七届董事会第四十五次会议、第七届监事会第十七次会议审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过人民币 60,000 万元（含本数）的闲置募集资金暂时补充流动资金，截止 2016 年 10 月 17 日，用于暂时补充流动资金的募集资金金额 60,000 万元已归还到公司募集资金专户。

## (2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)= (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
福州东二环泰禾广场东区项目	否	130,000	127,660	4,491.37	127,723.6	100.05%	注 1	30,328.37	注 1	否
泰禾·厦门院子项目	否	130,000	127,660	28,851.83	84,534.08	66.22%	注 2	7,735.13	注 2	否
泰禾·宁德红树林项目	否	60,000	58,920	20,122.23	52,941.46	89.85%	注 3	590.67	注 3	否
偿还金融机构借款	否	80,000	78,560	0	78,559	100.00%			是	否
承诺投资项目小计	--	400,000	392,800	53,465.43	343,758.14	--	--	38,654.17	--	--
超募资金投向										
无超募资金	否									
合计	--	400,000	392,800	53,465.43	343,758.14	--	--	38,654.17	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	注 1：截止 2016 年 12 月 31 日，实现销售面积 128,570.90 平方米，占 C/D 区可售面积 337,498.57 平方米的 38.10%；实现净利润 35,609.46 万元，占预期效益的 59.38%。 注 2：截止 2016 年 12 月 31 日，实现销售面积 66,243.56 平方米，占募投项目可售面积 296,937.14 平方米的 22.31%，实现收益 4,070.77 万元，占预期收益的 7.61%。 注 3：募投项目分为三期，一期在 2015 年 12 月 31 日前已竣工验收，二期预计在 2016 年 12 月前竣工验收，三期预计在 2017 年 12 月前竣工验收。一、二期已实现销售面积 265,668.15 平方米，占募投项目可售面积 359,545.40 平方米的 73.89%；实现净利润 8,473.29 万元，占预期效益的 27.76%。									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									

募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	<p>适用</p> <p>根据本公司第七届董事会第二十五次、二十六次会议决议，本公司计划将募集资金分别用于福州东二环泰禾广场东区项目、泰禾·厦门院子项目和泰禾·宁德红树林项目，剩余募集资金用于偿还金融机构借款。根据董事会决议，在本次募集资金到位前，本公司将以自筹资金对上述募集资金项目先行投入，待募集资金到位后以募集资金置换上述先行投入的资金。截至 2015 年 9 月 30 日止，本公司以自筹资金预先投入上述募集资金投资项目款项计人民币 189,373.93 万元，以募集资金置换金额为 189,373.93 万元。扣除以募集资金置换预先投入的自筹资金后，募集资金余额为 124,866.07 万元。上述自筹资金投入金额已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）鉴证，并已出具《泰禾集团股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目情况报告的鉴证报告》（瑞华专字[2015]40020011号），公司第七届董事会第三十七次会议审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入募集资金投资项目自筹资金的议案》，同意以募集资金置换上述预先投入的自筹资金。</p>
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	<p>适用</p> <p>（1）本公司第七届董事会第三十七次会议、第七届监事会第十五次会议审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过人民币 65,000 万元（含本数）的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限为股东会批准之日起不超过 6 个月，到期之前将以自有资金归还到公司募集资金专用账户。上述决议经本公司于 2015 年 11 月 2 日召开的 2015 年第七次临时股东大会审议通过。截止 2016 年 4 月 15 日，用于暂时补充流动资金的募集资金金额 65,000 万元已归还到公司募集资金专户。</p> <p>（2）本公司第七届董事会第四十五次会议、第七届监事会第十七次会议审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过人民币 60,000 万元（含本数）的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限不超过 6 个月，到期归还到募集资金专用账户。截止 2016 年 10 月 17 日，用于暂时补充流动资金的募集资金金额 60,000 万元已归还到公司募集资金专户。</p>
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	<p>适用</p> <p>截止 2016 年 12 月 31 日，因本公司募集资金正处于使用之中，募投项目尚未完成，结余募集资金将继续用于募投项目。</p>
尚未使用的募集资金用途及去向	截止 2016 年 12 月 31 日，募集资金余额 495,027,612.94 元，分别存放在公司的募集资金专用账户。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	本公司董事会认为，本公司已披露的相关信息不存在未及时、真实、准确、完整地反映本公司披露募集资金的使用情况。本公司对募集资金的投向和进展情况均如实履行了披露义务。

### （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

公司报告期未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 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
泰禾新世界	子公司	房地产开发	75,000 万元	11,643,190,811.84	2,951,050,256.00	1,108,730,999.74	341,470,511.07	256,718,492.57
福州中夏	子公司	房地产开发	50,000 万元	12,674,784,159.55	870,514,913.53	2,042,920,597.85	391,966,466.57	294,345,030.62
厦门泰禾	子公司	房地产开发	10,000 万元	13,378,076,019.50	611,430,707.77	1,720,060,784.70	262,858,876.85	197,262,674.32
泉州连禾置业	子公司	房地产开发	80,000 万元	5,296,225,074.78	1,101,597,131.72	1,765,827,653.57	479,747,886.09	360,197,572.82

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
珠海保税区启航物流有限公司	非同一控制下合并	尚未产生收益
东莞市金泽置业投资有限公司	非同一控制下合并	尚未产生收益
福建泰康房地产开发有限公司	非同一控制下合并	尚未产生收益
福州冠业房地产开发有限公司	非同一控制下合并	尚未产生收益
长泰永隆置业发展有限公司	非同一控制下合并	尚未产生收益
福建乐统房地产开发有限公司	非同一控制下合并	尚未产生收益
福建一卡通网络有限责任公司	非同一控制下合并	尚未产生收益
张家口崇礼区亚龙湾生态度假村有限公司	非同一控制下合并	尚未产生收益

福建华夏世纪园发展有限公司	非同一控制下合并	尚未产生收益
华誉投资发展有限公司	非同一控制下合并	尚未产生收益
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	非同一控制下合并	尚未产生收益
福建绿美食用菌科技发展有限公司	非同一控制下合并	尚未产生收益
南京华誉悦港置业有限公司	非同一控制下合并	尚未产生收益
上海禾矜房地产开发有限公司	设立	尚未产生收益
北京泰禾商业管理有限公司	设立	尚未产生收益
福州泰佳实业有限公司	设立	尚未产生收益
卓越设计机构（香港）有限公司	设立	尚未产生收益
东莞中维嘉信房地产开发有限公司	设立	尚未产生收益
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	设立	尚未产生收益
惠州市泰禾嘉盈房地产开发有限公司	设立	尚未产生收益
惠州泰禾瑞元置业有限公司	设立	尚未产生收益
深圳红悦置业有限公司	设立	尚未产生收益
深圳泰禾房地产开发有限公司	设立	尚未产生收益
深圳中维菁山房地产开发有限公司	设立	尚未产生收益
深圳瑞德置业有限公司	设立	尚未产生收益
武汉泰禾房地产开发有限公司	设立	尚未产生收益
武汉泰维房地产开发有限公司	设立	尚未产生收益
武汉盛德源置业有限公司	设立	尚未产生收益
武汉泰瑞德置业有限公司	设立	尚未产生收益
张家口泰禾房地产开发有限公司	设立	尚未产生收益
广东中维嘉盈投资有限公司	设立	尚未产生收益
郑州泰禾房地产开发有限公司	设立	尚未产生收益
福建泰禾商业投资发展有限公司	设立	尚未产生收益
福州禾悦市场管理有限公司	设立	尚未产生收益
福州凯泽雅丹实业有限公司	设立	尚未产生收益
福州瑞邦道诚实业有限公司	设立	尚未产生收益
福州泰禾恒冠文化发展有限公司	设立	尚未产生收益
福州泰禾鸿运置业有限公司	设立	尚未产生收益
福州泰禾嘉丰置业有限公司	设立	尚未产生收益
福州泰禾嘉利置业有限公司	设立	尚未产生收益
福州泰禾嘉启置业有限公司	设立	尚未产生收益
福州泰禾嘉晟置业有限公司	设立	尚未产生收益

福州泰禾嘉信置业有限公司	设立	尚未产生收益
福州泰禾嘉盈置业有限公司	设立	尚未产生收益
福州泰禾嘉裕置业有限公司	设立	尚未产生收益
福州泰禾嘉元置业有限公司	设立	尚未产生收益
福州泰禾锦川置业有限公司	设立	尚未产生收益
福州泰禾锦辉置业有限公司	设立	尚未产生收益
福州泰禾锦润置业有限公司	设立	尚未产生收益
福州泰禾锦兴置业有限公司	设立	尚未产生收益
福州泰禾锦绣置业有限公司	设立	尚未产生收益
福州泰禾丽创置业有限公司	设立	尚未产生收益
福州泰禾瑞达置业有限公司	设立	尚未产生收益
福州泰禾瑞德置业有限公司	设立	尚未产生收益
福州泰禾瑞丰置业有限公司	设立	尚未产生收益
福州泰禾瑞亨置业有限公司	设立	尚未产生收益
福州泰禾瑞元置业有限公司	设立	尚未产生收益
福州泰禾天赋置业有限公司	设立	尚未产生收益
福州泰禾润通置业有限公司	设立	尚未产生收益
福州泰禾新世界文化发展有限公司	设立	尚未产生收益
福州泰禾兴通置业有限公司	设立	尚未产生收益
福州泰禾永盛置业有限公司	设立	尚未产生收益
福州泰禾运成置业有限公司	设立	尚未产生收益
怀来泰禾房地产开发有限公司	设立	尚未产生收益
泉州之眼文化传播有限公司	设立	尚未产生收益
上海丰苗企业管理咨询有限公司	设立	尚未产生收益
上海郅喆企业管理咨询有限公司	设立	尚未产生收益
上海兴闳房地产开发有限公司	设立	尚未产生收益
苏州禾瑞房地产开发有限公司	设立	尚未产生收益
苏州禾宣房地产开发有限公司	设立	尚未产生收益
泉州禾悦市场管理有限公司	设立	尚未产生收益
慕盛（北京）公寓管理有限公司	设立	尚未产生收益
瑞元（深圳）商贸有限责任公司	设立	尚未产生收益
红峪（深圳）商贸有限公司	设立	尚未产生收益
上海禾矜房地产开发有限公司	股权转让减少合并	尚未产生收益

## 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

### 1、公司面临的市场环境及所处行业发展趋势

2016年，房地产政策出现急剧转向，从年初两会期间提出因城施策去库存，到三季度末开始，以一线城市为代表的热点城市出现政策收紧，限购、限贷措施重现以遏制投机性需求，土地市场限价以遏制地价向房价传导，房企资本市场再融资处于暂时停滞状态。各项措施取得立竿见影的效果，一线城市、部分过热城市的房价出现企稳迹象。

与此同时，三四线城市继续贯彻去库存的政策，也已经取得良好成效，2017年1-2月，全国住宅成交累计同比增长23.7%，其中63城市住宅成交累计同比增长4%，其余500多个三四线为主的城市累计同比增长44%。预计限购、限贷及去库存等措施都将继续并存且持续较长的时间，房价整体也将保持稳定。

公司认为，作为一个市场总量接近12万亿的行业，目前还没有另一个行业能够取代房地产对国民经济的影响。业界标杆性企业的年销售额已突破3000亿元，展现了市场巨大的空间。作为后起之秀，公司发展空间仍然很大，与行业的天花板之间还有很大的距离。目前正处于调控旋涡中的一线市场、部分热点二、三线城市，由于受自身经济发展水平、公共资源、人口流入等因素影响，后期房地产发展潜力仍然很大，调控只是减缓了需求的释放。公司战略布局仍需围绕这些重点区域和城市展开。公司除了聚焦以北京为中心的京津冀地区、以上海为中心的长三角地区、以深圳为中心的珠三角地区外，还将适时进入部分强势热点城市，如太原、济南、武汉、合肥、郑州等。

近年来，随着行业集中度的提升，业内并购的机会逐渐增多。销售额达到百亿的房企扩容至131家，市场占有率达到50%。对于规模较大的房地产企业而言，它们的资源获取和快速周转能力是中小房地产企业所难以达到的，部分开发实力不足的企业正在退出。公司今后仍然将利用自身品牌、产品、资金等方面的优势，通过收购兼并等方式实现规模扩张。

2016年中央经济工作会议指出，“房子是用来住的，不是用来炒的。”房子需回归居住属性。公司的院子系、大院系，作为改善性需求产品，是不少高净值客户的必然之选。公司始终秉持品质当先的理念，从选址、设计、景观、建筑、材质、工艺、理念、服务等多个方面，贯彻落实精品战略，坚持高端品质，提供高端服务。公司位于福州东二环泰禾广场的金府大院就将打造首个在南方供暖的项目，以呼应市场的需求。

### 2、未来发展展望

公司将坚持以房地产为核心，以金融和投资为两翼的发展战略，谋求进一步跨越式发展。

在房地产领域，泰禾集团将坚持“扎根福建本土，深耕一线城市”的发展战略，秉承“文化筑居中国”的企业使命，坚持“为城市创造作品，为时代奉献精品”的经营理念，以自主开发和轻资产运营相结合的经营模式，实现住宅地产和商业地产齐头并进发展，发展泰禾特色的酒店管理和物业服务，同时积极探索与房地产紧密相关的文化产业、高端医疗、养生养老等多元化发展及上下游产业延伸的发展机会，努力拓展经济形势新常态下的房地产产业发展路径，致力成为中国一流房地产企业。

此外，未来公司将着力打造金融控股平台，积极探索战略性新兴产业的投资机会，实现与房地产主业发展的协同效应，力争为公司提供长期稳定投资收益，并不断完善公司的战略布局，奠定泰禾集团未来可持续发展基础。

### 3、公司2017年度经营计划

2017年，公司将以“高品质下的高周转”为经营导向，以利润为中心，计划实现房地产销售规模再上新台阶，进一步创造“有质量的泰禾速度”，全力打造房地产行业第一品牌，力争早日进入房地产行业第一梯队。同时，公司要围绕以房地产为核心，以金融和投资为两翼的发展战略，积极探索金融和投资领域的战略发展机会，打造一流的房地产企业。

为此，公司将着力做好以下工作：

(1) **加强企业文化建设，推动第一品牌战略落地。**通过扎实的工作和有效的载体，在泰禾集团树立起正确的价值观和社会责任感，秉承“文化筑居中国”的品牌理念，坚持精品高端，把品质和服务用心做到极致。

(2) **转变思想，勇于突破，及时应对房地产市场形势变化。**坚持“扎根福建本土，深耕一线城市”的聚焦战略布局，积极通过并购、合作等方式拓展项目资源，适时择机进入潜力城市。以“高品质、高周转、高溢价”为工作原则，做好项目

资源获取、开发运营与市场营销工作，力保新进入城市的开盘去化，提升已进入城市的市场占有率。确保实现高品质下高周转，快速回笼资金。

(3) **提高成本和品质的管控水平，打造绩优蓝筹上市公司。**公司将通过进一步加大产品创新力度，通过完善运营体系、落实指标分解，实行行业对标管理，以利润为考核重点，向管理要效益，确保经营利润规模。

(4) **加强对宏观政策研究，积极做好资金及资本市场预判和应对。**进一步加大与金融机构的合作力度，提高运营能力，创新融资方式，降低资金成本，满足投资和经营支出需求。同时启动境外融资工作，继续推进公司非公开发行股票及公司债券融资工作，支撑企业健康快速发展。

(5) **全面展开新业务，积极布局存量房产、旅游酒店、院线文化、支付金融、医疗教育等新领域。**通过产融结合，创新投资模式，进一步加大新业务的投资力度，探索资本市场投资机会和可能的行业整合机会，强化新业务与房地产核心主业的协同效应，进一步提升泰禾集团综合实力。

## 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
2016年03月04日	其他	其他	《2016年3月4日投资者关系活动记录表》(编号:2016-01);公告时间:2016年3月4日;披露网站:巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。
2016年05月23日	其他	个人	参加福建证监局举办的“福建辖区上市公司网上集体接待日”活动,与投资者进行交流,向投资者介绍公司的发展战略、经营情况等。
2016年12月15日	实地调研	机构	《2016年12月15日投资者关系活动记录表》(编号:2016-02);公告时间:2016年12月16日;披露网站:巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。
2016年全年	电话沟通	个人	了解公司的经营情况、再融资、项目拓展等情况30人次。
2016年全年	其他	个人	深交所互动易平台回答问题91人次。
接待次数			32
接待机构数量			9
接待个人数量			30
接待其他对象数量			50
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

2016年6月，公司实施了2015年度利润分配方案，本次权益分派股权登记日为2016年6月3日，除权除息日为2016年6月6日。公司2015年度利润分配方案：以截至2015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。

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

2016年的利润分配预案：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。根据瑞华会计师事务所出具的审计报告，公司合并报表2016年初未分配利润为3,208,311,923.74元；2016年度实现归属于母公司所有者的净利润为1,707,322,395.92元；2016年末母公司可供股东分配的利润为342,985,028.46元；合并报表可供分配的利润为4,773,389,605.35元，资本公积金余额为4,627,345,753.93元。

2015年的利润分配方案：以截止2015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。根据瑞华会计师事务所出具的审计报告，公司合并报表2015年初未分配利润为2,120,043,950.88元；2015年度实现归属于母公司所有者的净利润为1,325,155,637.50元；2015年末母公司可供股东分配的利润为307,233,319.62元；合并报表可供分配的利润为3,208,311,923.74元，资本公积金余额为4,695,122,930.29元。

2014年度利润分配方案：以截至2014年12月31日公司总股本1,017,177,993股为基数，向全体股东每10股派发现金红利2.00元人民币（含税），合计人民币203,435,598.60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。根据瑞华会计师事务所出具的审计报告，公司合并报表2014年初未分配利润为1,344,434,865.93元；2014年度实现归属于母公司所有者的净利润为784,102,302.72元；2014年末母公司可供股东分配的利润为209,600,324.02元；合并报表可供分配的利润为2,120,043,950.88元，资本公积金余额为586,652,811.88元。

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	占合并报表中归属于上市公司普通股	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例

		普通股股东的净利润	股东的净利润的比率		
2016 年	124,445,072.00	1,707,322,395.92	7.29%	0.00	0.00%
2015 年	124,445,072.00	1,325,155,637.50	9.39%	0.00	0.00%
2014 年	203,435,598.60	784,102,302.72	25.95%	0.00	0.00%

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)	1.00
每 10 股转增数 (股)	0
分配预案的股本基数 (股)	1,244,450,720
现金分红总额 (元) (含税)	124,445,072.00
可分配利润 (元)	4,773,389,605.35
现金分红占利润分配总额的比例	100.00%
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	
2016 年的利润分配预案: 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。根据瑞华会计师事务所出具的审计报告, 公司合并报表 2016 年初未分配利润为 3,208,311,923.74 元; 2016 年度实现归属于母公司所有者的净利润为 1,707,322,395.92 元; 2016 年末母公司可供股东分配的利润为 342,985,028.46 元; 合并报表可供分配的利润为 4,773,389,605.35 元, 资本公积金余额为 4,627,345,753.93 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
首次公开发行或再融资时所作承诺	控股股东泰禾投资	避免关联交易承诺	本公司将尽量避免本公司及本公司控制的其他企业与股份公司之间产生关联交易事项, 对于不可避免而发生的关联交易, 将在平等、	2015 年 02 月 11 日	长期有效	该承诺事项正在履行

			自愿的基础上,按照公平、公允和等价有偿的原则进行,交易价格将按照市场公认的合理价格确定;同时本公司保证股份公司能严格履行关联交易内部决策程序,本公司不会利用关联交易损害股份公司及其他股东的合法权益。			
	实际控制人黄其森先生	避免关联交易承诺	本人将尽量避免本人及本人控制的其他企业与股份公司之间产生关联交易事项,对于不可避免而发生的关联交易,将在平等、自愿的基础上,按照公平、公允和等价有偿的原则进行,交易价格将按照市场公认的合理价格确定;同时本人保证股份公司能严格履行关联交易内部决策程序,本人不会利用关联交易损害股份公司及其他股东的合法权益。	2015年02月11日	长期有效	该承诺事项正在履行
	控股股东泰禾投资	避免同业竞争承诺	1、本公司、本公司持有权益达 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、本公司目前及未来的附属企业,不会在中国境内及/或境外单独或与他人以任何形式(包括但不限于投资、并购、联营、合资、合作、合伙、承包或租赁经营、购买上市公司股票或参股)直接或间接从事、参与、协助从事或参与任何与股份公司及其全资、控股子公司目前及今后进行的主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务活动。3、凡本公司、本公司目前及未来的附属企业有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能会与股份公司及其全资、控股子公司生产经营构成竞争的业务,本公司及附属企业会将上述商业机会让与股份公司及其全资、控股子公司。	2015年02月11日	长期有效	该承诺事项正在履行
	实际控制人	避免同业竞争	1、本人、本人持有权益达 51%以	2015年02月	长期有	该承诺事项

	黄其森先生	争承诺	上的其他子公司以及本人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、本人、本人目前及未来的附属企业，不会在中国境内及/或境外单独或与他人以任何形式（包括但不限于投资、并购、联营、合资、合作、合伙、承包或租赁经营、购买上市公司股票或参股）直接或间接从事、参与、协助从事或参与任何与股份公司及其全资、控股子公司目前及今后进行的主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务活动。3、凡本人、本人目前及未来的附属企业有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能会与股份公司及其全资、控股子公司生产经营构成竞争的业务，本人及附属企业会将上述商业机会让与股份公司及其全资、控股子公司。	11 日	效	正在履行
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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

## 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	变动方式
珠海保税区启航物流有限公司	非同一控制下合并
东莞市金泽置业投资有限公司	非同一控制下合并
福建泰康房地产开发有限公司	非同一控制下合并
福州冠业房地产开发有限公司	非同一控制下合并
长泰永隆置业发展有限公司	非同一控制下合并
福建乐统房地产开发有限公司	非同一控制下合并
福建一卡通网络有限责任公司	非同一控制下合并
张家口崇礼区亚龙湾生态度假村有限公司	非同一控制下合并
福建华夏世纪园发展有限公司	非同一控制下合并
华誉投资发展有限公司	非同一控制下合并
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	非同一控制下合并
福建绿美食用菌科技发展有限公司	非同一控制下合并
南京华誉悦港置业有限公司	非同一控制下合并
上海禾矜房地产开发有限公司	设立
北京泰禾商业管理有限公司	设立
福州泰佳实业有限公司	设立
卓越设计机构（香港）有限公司	设立
东莞中维嘉信房地产开发有限公司	设立
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	设立
惠州市泰禾嘉盈房地产开发有限公司	设立
惠州泰禾瑞元置业有限公司	设立
深圳红悦置业有限公司	设立
深圳泰禾房地产开发有限公司	设立
深圳中维菁山房地产开发有限公司	设立
深圳瑞德置业有限公司	设立
武汉泰禾房地产开发有限公司	设立
武汉泰维房地产开发有限公司	设立
武汉盛德源置业有限公司	设立

武汉泰瑞德置业有限公司	设立
张家口泰禾房地产开发有限公司	设立
广东中维嘉盈投资有限公司	设立
郑州泰禾房地产开发有限公司	设立
福建泰禾商业投资发展有限公司	设立
福州禾悦市场管理有限公司	设立
福州凯泽雅丹实业有限公司	设立
福州瑞邦道诚实业有限公司	设立
福州泰禾恒冠文化发展有限公司	设立
福州泰禾鸿运置业有限公司	设立
福州泰禾嘉丰置业有限公司	设立
福州泰禾嘉利置业有限公司	设立
福州泰禾嘉启置业有限公司	设立
福州泰禾嘉晟置业有限公司	设立
福州泰禾嘉信置业有限公司	设立
福州泰禾嘉盈置业有限公司	设立
福州泰禾嘉裕置业有限公司	设立
福州泰禾嘉元置业有限公司	设立
福州泰禾锦川置业有限公司	设立
福州泰禾锦辉置业有限公司	设立
福州泰禾锦润置业有限公司	设立
福州泰禾锦兴置业有限公司	设立
福州泰禾锦绣置业有限公司	设立
福州泰禾丽创置业有限公司	设立
福州泰禾瑞达置业有限公司	设立
福州泰禾瑞德置业有限公司	设立
福州泰禾瑞丰置业有限公司	设立
福州泰禾瑞亨置业有限公司	设立
福州泰禾瑞元置业有限公司	设立
福州泰禾天赋置业有限公司	设立
福州泰禾润通置业有限公司	设立
福州泰禾新世界文化发展有限公司	设立
福州泰禾兴通置业有限公司	设立
福州泰禾永盛置业有限公司	设立
福州泰禾运成置业有限公司	设立
怀来泰禾房地产开发有限公司	设立
泉州之眼文化传播有限公司	设立
上海丰苗企业管理咨询有限公司	设立
上海郢喆企业管理咨询有限公司	设立
上海兴闳房地产开发有限公司	设立
苏州禾瑞房地产开发有限公司	设立

苏州禾宜房地产开发有限公司	设立
泉州禾悦市场管理有限公司	设立
慕盛（北京）公寓管理有限公司	设立
瑞元（深圳）商贸有限责任公司	设立
红峪（深圳）商贸有限公司	设立
上海禾杓房地产开发有限公司	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）	220
境内会计师事务所审计服务的连续年限	5
境内会计师事务所注册会计师姓名	樊文景、楚三平

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三次会议及2016年第八次临时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2016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2016年度财务和内部控制审计机构。经协商确定，公司2016年度财务审计费用为190万元，内部控制审计费用为30万元。

2、报告期内，公司聘请国信证券股份有限公司为2016年非公开发行股票的保荐机构，共支付保荐费用200万元。

3、报告期内，公司聘请广发证券股份有限公司、长江证券股份有限公司为2015年第三次非公开发行公司债券的承销商，共支付承销费用1500万元。

4、报告期内，公司聘请东兴证券股份有限公司为面向合格投资者公开发行公司债券的承销商，共支付承销费用2700万元。

5、报告期内，公司聘请中信建投证券股份有限公司、中信银行股份有限公司为2016年中期票据的承销商，共支付承销费用400万元。

6、报告期内，公司聘请国泰君安证券股份有限公司、海通证券股份有限公司、中国中投证券有限责任公司、中国国际金融股份有限公司为2016年非公开发行公司债券的承销商，暂未支付承销费用。

## 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
2005年10月披露的关于公司被吉林省长春市中级人民法院无端被迫追加为被执行人一案,2011年被再次启动强制执行,公司持有的福州泰禾房地产开发有限公司35,000万元股权被查封冻结。公司向长春中院提出申诉,长春中院对公司的申诉召开了听证会,截至报告日,尚无结果。	3,230	否	公司已申诉,尚未有结果,但股权查封已到期,法院未续封。	无	无	2005年10月11日	《福建三农集团股份有限公司关于诉讼的补充公告》,公告编号:2005-25号,披露网站:巨潮资讯网
同上	3,230	否	公司已申诉,尚未有结果,但股权查封已到期,法院未续封。	无	无	2011年03月08日	《福建三农集团股份有限公司诉讼进展公告》,公告编号:2011-07号,披露网站:巨潮资讯网
2014年7月31日,福州泰禾收到福建省高级人民法院《应诉通知书》 【(2014)闽民初字第76号】,福建六建就泰禾·红峪项目建设工程施工合同纠纷起诉福州泰禾,泰禾福建被列为第二被告。福建六建诉请福州泰禾向其支付工程款、违约金、损失赔偿等共计55,281.09万元。2014年8月24日,福州泰禾向福建省高级人民法院提起反诉,诉请法院确认其与福建六建签订的泰禾·红峪项目共计18份建设工程施工合同无效、福建六建赔偿福州泰禾相关损失65,801.29万元。	55,281.09	否	双方已达成和解并撤诉。	福建省高级人民法院出具(2014)闽民初字第76号民事裁定书,准许原告福建六建集团有限公司、反诉原告福州泰禾撤诉。公司已对本次诉讼结果及其对公司财务状况的影响做了合理的预计,	已执行完毕	2014年09月30日	《泰禾集团股份有限公司子公司诉讼公告》、《泰禾集团股份有限公司子公司诉讼的补充公告》、《关于全资子公司诉讼事项进展公告》、《关于收到全资子公司诉讼事项民事裁定书的公告》,公告编号:2014-62、2014-63号、2016-120号、2016-148号,披露网站:巨潮资讯网

				因此不会 对公司财 务状况产 生重大影 响。			
--	--	--	--	------------------------------------	--	--	--

### 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2015年员工持股计划实施情况

公司2015年7月1日召开的第七届董事会第三十四次会议及2015年7月17日召开的2015年第五次临时股东大会审议通过《泰禾集团股份有限公司2015年员工持股计划（草案）及其摘要》等相关议案（详见公司2015-62号、2015-76号公告）。本员工持股计划的存续期限为2年，在6个月内分3期实施，3期总规模不超过12亿元，员工出资总额不超过4亿元。按照不超过2:1的比例设立优先级份额和劣后级份额，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，自上市公司公告最后一笔标的股票登记至资产管理计划名下时起算。

公司分别于2015年8月26日、2015年9月8日、2015年10月30日、2015年11月28日、2015年12月31日披露了《关于公司2015年员工持股计划实施进展的公告》（详见公司2015-90号、2015-92号、2015-113号、2015-125号、2015-143号公告）。

截止2016年1月15日，公司2015年员工持股计划已完成股票购买，公司员工持股计划专用账户“招商财富—招商银行—泰禾1号员工持股专项资产管理计划”已通过二级市场购买公司股票47,633,261股，购买均价23.79元/股，占公司总股本3.83%（详见公司2016-05号公告）。

公司于2017年1月14日披露了《关于公司2015年员工持股计划锁定期届满的提示性公告》（详见公司2017-008号公告），本次员工持股计划所购买的公司股票锁定期已于2017年1月14日届满，存续期将于2017年7月16日届满。

### 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（福建）集团	同一实际控制人	房屋租	福州泰禾租赁	按市场价格定	每月租金为	55.99	1.27%	55.99	否	货币结	55.99	2011年04月28	http://disclosur

有限公司	人	赁	福建省 福州市 湖东路 43 号奥 林匹克 大厦 6 楼, 房屋 建筑面 积约为 1,036.8 平方米	价	62,210 元					算		日	e.szse.c n/m/fin alpage/ 2011-0 4-29/59 362534. PDF
泰禾(福 建)集团 有限公司	同一实 际控制 人	房屋租 赁	福建中 维租赁 福建省 福州市 湖东路 43 号奥 林匹克 大厦 2、 8 楼, 房 屋建筑 面积约 为 1,279.6 平方米	按市场 价格定 价	每月租 金为 76,776 元	69.1	1.57%	69.1	否	货币结 算	69.1	2011 年 04 月 28 日	http://di sclosur e.szse.c n/m/fin alpage/ 2011-0 4-29/59 362534. PDF
合计				--	--	125.09	--	125.09	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
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)				不适用									
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

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

## 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

## 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

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期收回金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
厦门泰世房地产开发有限公司	合营企业	合作款及往来款	是	0.00	149,454.27	610.00	0.00%	0.00	148,844.27
杭州泰峪房地产开发有限公司	联营企业	合作款及往来款	是	0.00	100,228.15	9,554.00	9.00%	473.23	90,674.15
上海禾矜房地产开发有限公司	合营企业	合作款及往来款	是	0.00	423,073.61	370,925.95	7.3%-8.5%	4,962.61	52,147.66
上海泰瓴置业有限公司	联营企业	合作款及往来款	是	0.00	62,345.50	25,077.00	10.00%	946.50	37,268.50
北京瑞坤置业有限责任公司	联营企业	合作款及往来款	是	0.00	30,435.00	-	9.00%	435.00	30,435.00
苏州禾发房地产开发有限公司	合营企业	合作款及往来款	是	0.00	110,880.66	92,235.93	8.00%	2,913.54	18,644.73
长乐泰城房地产开发有限公司	联营企业	合作款及往来款	是	0.00	14,570.52	8,058.52	0.00%	0.00	6,512.00
深圳信润房地产开发有限公司	合作方	合作款及往来款	是	0.00	66,357.33	-	7.83%	657.33	66,357.33
宁波汇融	联营企业	合作款及往	是	0.00	108,000.00	-	10.00%	10,941.72	108,000.00

沁齐股权投资合伙企业		来款							
福州盛利俊实业有限公司	联营企业	合作款及往来款	是	0.00	50,000.00	50,000.00	0.00%	0.00	0.00
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		关联债权不影响公司经营成果及财务状况							

## 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	控股股东	注 1	9,348.08	968,250.00	977,598.08	0.00%	0.00	0.00
泰禾投资集团有限公司	控股股东	注 2	0.00	565,800.00	565,800.00	0.00%	0.00	0.00
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		关联债务不影响公司经营成果及财务状况						

注 1：为保证本公司经营业务发展的资金需求，根据泰投与本公司的《资金统借统还财务支持协议》，由泰投统一向金融机构借款，向本公司提供累计余额不超过人民币 45 亿元的统借统还财务资金支持。以上协议内容详见本公司第七届董事会第二十三次会议的决议及 2015 年第一次临时股东大会的决议。本年度本公司累计从泰禾投资拆借资金 9,682,500,000.00 元，累计归还泰禾投资资金 9,775,980,813.48 元，期末应付泰禾投资 0.00 元。

注 2：上述与泰禾投资拆入及拆出金额系本公司之子公司泰禾金控（本公司占 51%，泰禾投资占 49%）根据投资协议约定，在泰禾金控存在资金闲置的情况下，按投资比例向股东回拨投资款，泰禾金控本年累计向泰禾投资拨付资金 5,658,000,000.00 元，本年累计收回拨资金 5,658,000,000.00 元，期末余额为 0.00 元，无存在向泰禾投资单笔回拨投资款超过投资额 1,225,000,000.00 元的情况。

## 5、其他重大关联交易

√ 适用 □ 不适用

公司报告期其他关联交易详见财务报表附注十二、5（7）。

## 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

1、2013年10月29日，公司与关联方泰禾（福建）集团有限公司签署《委托管理合同》，接受泰禾（福建）集团的委托，管理房地产项目（泰禾福州院子）。管理期限三年，自相关议案经本公司股东大会通过之日起计算，上述委托期限届满后，如双方对合同内容无异议，则合同可自动延续。本公司为“锦绣水乡”房地产项目提供的管理服务包括建筑设计、工程管理、

销售代理和综合管理等。

2、2015年12月31日，公司之子公司上海泰维与杭州泰峪房地产开发有限公司签署《委托管理合同》，接受杭州泰峪的委托，管理（杭州院子）房地产项目。管理期限三年，自委托合同正式生效起计算，上述委托期限届满后，如双方对合同内容无异议，则合同可自动延续。本公司为“未来科技城85号”房地产项目提供的管理服务包括建筑设计、工程管理、品牌使用和综合管理等。

3、2016年10月27日，公司之子公司上海禾启与上海泰瓴置业有限公司签署《建造咨询服务合同》，接受上海泰瓴的委托，为“信达泰禾·上海院子”项目提供建造咨询服务。服务期限自2016年1月5日起至2018年12月31日止。

4、2016年9月13日，在总经理决策权限内，公司及下属子公司深圳泰禾房地产开发有限公司与深圳信达置业有限公司、深圳坤润投资有限公司、深圳信润房地产开发有限公司签署了《关于深圳坪山项目之委托建设合作协议》，深圳泰禾接受委托为深圳信达置业有限公司、深圳坤润投资有限公司所有的深圳坪山新区G11337-0101项目提供代建及销售管理服务，项目公司深圳信润房地产开发有限公司在深圳泰禾实现项目代建服务目标的基础上，根据相关协议具体约定向深圳泰禾支付委托建设费用及销售管理服务费用。委托建设费用总额为合作期限内项目总销售收入的百分之三，其中项目总销售收入是指不含税销售收入，暂估销售收入为65亿元。

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（协 议签署日）	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
苏州禾发	2016年07 月23日	100,470	2016年07月23日	98,500	连带责任保证	2年	否	是
苏州禾发	2016年12 月15日	80,000			连带责任保证	6年	否	是

长乐泰城	2016年07月23日	14,000	2016年08月26日	9,870	连带责任保证	1年	否	是
厦门泰世	2016年11月22日	155,000			连带责任保证	4年	否	是
上海禾杓	2016年06月16日	270,000	2016年11月11日	189,000	连带责任保证	2年	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)			619,470	报告期内对外担保实际发生额合计(A2)				297,370
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)			619,470	报告期末实际对外担保余额合计(A4)				297,370
公司与子公司之间担保情况								
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(协议签署日)	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	2014年06月12日	130,000	2015年09月18日	11,960.82	连带责任保证	2年	否	是
			2016年12月28日	100,000	连带责任保证	2年	否	是
	2016年11月22日	200,000	2016年11月25日	200,000	连带责任保证	2年	否	是
	2016年12月15日	300,000			连带责任保证	2年	否	是
	2016年12月22日	200,000			连带责任保证	3年	否	是
化学农药	2012年05月30日	45,000	2012年07月25日	5,999.28	连带责任保证	5年	否	是
			2016年03月30日	3,000	连带责任保证	1年	否	是
化学农药	2014年03月21日	26,000			连带责任保证	4年	否	是
化学农药	2016年03月17日	30,000	2016年05月26日	20,000	连带责任保证	2年	否	是
化学农药	2016年07月23日	35,000	2016年09月13日	30,000	连带责任保证	1年	否	是
福建中维	2014年03月21日	20,000			连带责任保证	2年	是	是
福建中维	2013年04月25日	100,000	2016年11月29日	33,000	连带责任保证	2年10个月	否	是
福建中维	2016年04月29日	150,000	2016年12月30日	149,500	连带责任保证	2年	否	是
泰禾新世界	2013年06月06日	360,000	2014年03月24日	110,000	连带责任保证	3.5年	是	是
			2015年06月30日	35,000	连带责任保证	2年	是	是

			2015年07月24日	90,000	连带责任保证	3年	是	是
			2016年06月02日	178,200	连带责任保证	3年	否	是
			2016年10月14日	19,800	连带责任保证	5个月	否	是
			2016年09月28日	20,000	连带责任保证	1年	否	是
	2016年04月29日	150,000	2016年06月28日	166,810.7	连带责任保证	2年	否	是
泰禾新世界	2016年09月28日	100,000			连带责任保证	3年	否	是
福州中维	2012年12月08日	120,000			连带责任保证	8年	否	是
福州中维	2014年04月18日	30,000			连带责任保证	3年	否	是
福州中维	2015年12月30日	150,000	2016年02月04日	95,000	连带责任保证	10年	否	是
福州泰维	2015年11月11日	10,000			连带责任保证	3年	否	是
福州泰瑞	2013年10月30日	60,000	2015年07月20日	20,120	连带责任保证	2年	否	是
福州泰航	2012年11月27日	70,000	2015年07月20日	14,850	连带责任保证	2年	是	是
			2016年03月04日	17,550	连带责任保证	1年	否	是
福州泰航	2016年03月17日	20,000			连带责任保证	2年	否	是
福州泰屿	2015年11月11日	100,000	2015年11月12日	48,445	连带责任保证	1.5年	否	是
福州中夏	2014年01月08日	590,000	2014年01月14日	193,962.34	连带责任保证	3年	是	是
			2015年07月10日	79,500	连带责任保证	3年	是	是
			2016年12月27日	100,000	连带责任保证	1年	否	是
			2016年07月21日	70,500	连带责任保证	3年	否	是
			2016年09月09日	78,000	连带责任保证	3年	否	是
福州中夏	2015年12月30日	120,000			连带责任保证	3年	否	是
福州泰福	2014年03月21日	40,000	2015年05月22日	5,934.52	连带责任保证	2年2个月	否	是
宁德中维	2013年03月09日	120,000	2015年12月24日	13,870	连带责任保证	2年	否	是
厦门泰禾	2013年10月30日	280,000	2016年04月15日	113,000	连带责任保证	3年	否	是
			2016年07月15日	41,117.2	连带责任保证	1年	否	是

			2016年09月02日	60,000	连带责任保证	6个月	否	是
			2016年10月31日	49,500	连带责任保证	9个月	否	是
厦门泰禾	2015年03月12日	220,000	2015年04月30日	187,300	连带责任保证	3年	是	是
泉州华大	2012年11月27日	150,000	2015年12月28日	49,500	连带责任保证	2年	否	是
石狮泰禾	2013年03月09日	120,000	2016年05月11日	36,853.65	连带责任保证	1年	否	是
石狮泰禾	2016年04月29日	50,000			连带责任保证	3年	否	是
石狮泰禾	2016年12月22日	20,000			连带责任保证	3年	否	是
北京泰禾	2013年09月28日	190,000	2015年09月25日	100,000	连带责任保证	3年	否	是
北京泰禾	2015年07月01日	90,000	2016年03月24日	46,000	连带责任保证	3年	否	是
北京泰禾	2015年02月11日	60,000	2015年03月06日	45,000	连带责任保证	2年	是	是
北京中维泰禾	2013年12月13日	130,000	2014年01月28日	58,000	连带责任保证	5年	是	是
			2016年02月01日	79,200	连带责任保证	3年	否	是
北京中维泰禾	2015年07月01日	100,000	2016年08月03日	5,000	连带责任保证	6个月	否	是
			2016年09月09日	10,000	连带责任保证	7个月	否	是
北京中维泰禾	2016年07月23日	50,000			连带责任保证		否	是
中维泰禾置业	2013年06月06日	250,000	2016年09月01日	50,000	连带责任保证	2年	否	是
北京泰禾置业	2014年06月12日	250,000	2014年12月25日	29,000	连带责任保证	3年	否	是
			2015年05月18日	70,000	连带责任保证	3年	是	是
北京泰禾置业	2014年12月30日	36,000	2016年11月21日	20,000	连带责任保证	1年	否	是
北京泰禾置业	2016年10月28日	25,000			连带责任保证		否	是
北京泰禾嘉盈	2014年08月23日	210,000	2015年03月19日	149,880	连带责任保证	2年	是	是
北京泰禾嘉盈	2016年11月09日	210,000			连带责任保证		否	是
北京中维	2014年03	570,000	2015年07月27日	342,200	连带责任保证	3年	是	是

	月 21 日		2016 年 07 月 19 日	335,000	连带责任保证	3 年	否	是
北京祥筑	2016 年 03 月 17 日	60,000	2016 年 07 月 15 日		连带责任保证	2 年	否	是
北京嘉华	2014 年 05 月 10 日	200,000	2014 年 05 月 14 日	180,000	连带责任保证	2 年 8 个月	是	是
			2016 年 04 月 22 日	130,000	连带责任保证	2 年	是	是
			2016 年 04 月 22 日	60,000	连带责任保证	2 年	否	是
			2016 年 07 月 15 日	35,000	连带责任保证	1 年	否	是
北京嘉华	2015 年 07 月 01 日	80,000			连带责任保证	3.5 年	否	是
北京嘉信	2014 年 05 月 10 日	460,000	2014 年 08 月 27 日	240,666.67	连带责任保证	2.5 年	是	是
			2016 年 05 月 27 日	107,032.47	连带责任保证	3 年	否	是
			2016 年 06 月 13 日	160,000	连带责任保证	3 年	否	是
北京昌基鸿业	2016 年 11 月 22 日	190,000	2016 年 12 月 20 日	100,000	连带责任保证	2 年	否	是
上海红御房地产	2013 年 06 月 22 日	100,000	2015 年 07 月 28 日	40,000	连带责任保证	3 年	否	是
			2016 年 01 月 28 日	20,000	连带责任保证	2.5 年	否	是
上海泰维	2013 年 10 月 30 日	250,000	2016 年 06 月 29 日	30,000	连带责任保证	1 年	否	是
上海禾启	2014 年 03 月 21 日	155,000	2015 年 07 月 11 日	54,000	连带责任保证	2 年	否	是
			2016 年 07 月 15 日	15,000	连带责任保证	1 年	否	是
上海禾启	2014 年 04 月 18 日	45,000			连带责任保证	5 年	否	是
江阴泰禾	2013 年 03 月 09 日	100,000	2014 年 12 月 26 日	50,000	连带责任保证	2 年 2 个月	是	是
南京吉庆	2014 年 05 月 10 日	115,000	2014 年 09 月 28 日	70,000	连带责任保证	3 年	是	是
			2016 年 04 月 29 日	62,000	连带责任保证	5 年	否	是
南京吉庆	2015 年 07 月 01 日	55,000			连带责任保证	7 年	否	是
尤溪泰禾	2014 年 12 月 30 日	20,000			连带责任保证	4 年	否	是
尤溪泰禾	2015 年 07 月 01 日	10,000	2015 年 07 月 23 日	8,000	连带责任保证	2 年	是	是
泉州连禾置业	2014 年 03 月 21 日	275,000	2014 年 08 月 28 日	47,500	连带责任保证	3 年	否	是
			2016 年 07 月 15 日	5,000	连带责任保证	1 年	否	是
福鼎泰禾	2014 年 08 月 23 日	30,000	2016 年 07 月 12 日	7,100	连带责任保证	2 年	否	是
			2016 年 08 月 26 日	480	连带责任保证	1 年	否	是

	2015年07月01日	10,000	2015年07月24日	16,830	连带责任保证	2年	是	是
福州泰佳	2016年01月30日	20,000			连带责任保证	3年	否	是
福州泰佳	2016年09月28日	10,000			连带责任保证	3年	否	是
福州盛源德利	2016年01月30日	20,000			连带责任保证	3年	否	是
福州泰悦	2016年01月30日	50,000	2016年02月23日	2,465.88	连带责任保证	3年	否	是
福州泰悦	2016年09月28日	30,000	2016年11月15日	11,000	连带责任保证	2年11个月	否	是
福州泰盛置业	2016年04月29日	50,000			连带责任保证	3年	否	是
福建泰康	2016年06月16日	60,000			连带责任保证	3年	否	是
深圳泰禾	2016年01月30日	550,000	2016年03月09日	390,000	连带责任保证	2年	否	是
佛山顺德中维	2016年04月29日	400,000	2016年05月30日	240,000	连带责任保证	2年	否	是
东莞金泽	2016年06月16日	90,000	2016年08月26日	55,083.6	连带责任保证	1.5年	否	是
珠海启航	2016年09月28日	130,000	2016年12月07日	120,000	连带责任保证	2年	否	是
上海兴闳	2016年06月16日	270,000	2016年12月13日	4,610	连带责任保证	1年	否	是
苏州禾瑞	2016年06月16日	300,000			连带责任保证	4年	否	是
泰禾集团(香港)	2016年07月23日	100,000			连带责任保证	1年	否	是
长泰永隆	2016年10月28日	30,000			连带责任保证	3年	否	是
福建华夏	2016年11月22日	68,000	2016年12月7日	68,000	连带责任保证	1年	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)			3,968,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)			3,749,803.50
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)			10,620,000		报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)			4,046,133.12

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（协 议签署日）	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
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）		4,587,470		报告期内担保实际发生额 合计（A2+B2+C2）				4,047,173.50
报告期末已审批的担保额度合计 （A3+B3+C3）		11,239,470		报告期末实际担保余额合 计（A4+B4+C4）				4,343,503.12
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				241.29%				
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）				3,834,083.12				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（F）				3,443,461.32				
上述三项担保金额合计（D+E+F）				3,834,083.12				
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

## （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。

#### 2、履行其他社会责任的情况

详见《泰禾集团股份有限公司2016年度社会责任报告》，2017年4月24日披露于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）。

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

否

是否发布社会责任报告

是  否

企业社会责任报告					
企业性质	是否含环境方面信息	是否含社会方面信息	是否含公司治理方面信息	报告披露标准	
				国内标准	国外标准
私企	是	是	是	《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》、《深圳证券交易所上市公司社会责任指引》、《中国企业社会责任报告编写指南 CASS-CSR 2.0》等	其他

具体情况说明

1.公司是否通过环境管理体系认证（ISO14001）	是
2.公司年度环保支出金额（万元）	1,400
3.公司“废气、废水、废渣”三废减排绩效	130 万元
4.公司投资于雇员个人知识和技能提高以提升雇员职业发展能力的投入（万元）	901.47
5.公司的社会公益捐赠（资金、物资、无偿专业服务）金额（万元）	3,034.2

### 十九、其他重大事项的说明

适用  不适用

1、公司第七届董事会第三十七次会议及2015年第七次临时股东大会审议通过了《关于拟公开发行不超过人民币45亿元

公司债券方案的议案》及相关议案（详见公司2015-101号、2015-105号、2015-117号公告），为了进一步改善公司债务结构、拓宽公司融资渠道，同意公司公开发行不超过人民币45亿元公司债券。2016年5月26日，公司完成本次公开发行公司债券面向合格投资者网下发行事宜（详见公司2016-71号公告），发行数量为45亿元。本次债券已于2016年7月6日起在深圳证券交易所挂牌交易（详见公司2016-81号公告）。

2、公司第七届董事会第三十七次会议及2015年第七次临时股东大会审议通过了《关于2015年第三次非公开发行公司债券方案的议案》及相关议案（详见2015-101号、2015-106号、2015-117号公告），为进一步降低融资成本，充分利用新的融资工具，同意公司再次非公开发行不超过人民币60亿元（含60亿元）的公司债券。本次非公开发行公司债券已于2015年12月23日、2016年3月28日分两期（各30亿元）募集完毕（详见公司2015-137、2016-29号公告）。

3、公司第七届董事会第二十三次会议及2015年第一次临时股东大会审议通过了《关于拟注册和发行不超过人民币25亿元中期票据的议案》（详见公司2014-70号、2015-03号公告），为促进公司经营发展，进一步拓宽公司融资渠道，降低资金成本，优化公司债券结构，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行总额不超过人民币25亿元（含25亿元）的中期票据。2015年12月22日，公司收到中国银行间市场交易商协会下发的《接受注册通知书》，同意接受公司中期票据注册，注册金额为20亿元。2016年5月5日，公司完成本次20亿元中期票据的发行事宜（详见2016-50号公告）。

4、公司第七届董事会第四十八次会议及2016年第三次临时股东大会审议通过了公司2016年度非公开发行A股股票方案及相关议案（详见公司2016-55号、2016-75号公告），本次非公开发行拟募集资金不超过人民币98亿元，拟向包括公司控股股东泰禾投资集团有限公司在内的不超过10名特定对象发行不超过53,551.92万股。2016年6月6日，公司实施了2015年年度权益分派，公司本次非公开发行股票的发行价格由不低于18.30元/股调整为不低于18.20元/股（即发行底价调整为18.20元/股），发行数量由不超过53,551.92万股调整为不超过53,846.1538万股（详见公司2016-84号公告）。经公司第八届董事会第二次会议审议通过了《关于调整公司非公开发行股票方案的议案》，决定将募集资金总额从98亿元调减至70亿元，股票发行数量由不超过53,846.1538万股调整为不超过38,461.5385万股。2016年9月10日，公司已完成本次非公开发行A股股票申请文件反馈意见的回复（详见公司2016-130号公告）。

5、公司第七届董事会第五十次会议及2016年第五次临时股东大会审议通过了《关于2016年非公开发行公司债券方案的议案》及相关议案（详见公司2016-89号、2016-90号、2016-98号公告），为进一步降低融资成本，充分利用新的融资工具，同意公司非公开发行不超过人民币60亿元（含60亿元）的公司债券。公司已于2016年10月20日取得《关于泰禾集团股份有限公司2016年非公开发行公司债券符合深交所转让条件的无异议函》（详见公司2016-151号公告）。

6、公司第八届董事会第四次会议审议通过了《关于与中信信托有限责任公司合作设立信托计划的议案》（详见公司2016-154号公告），同意公司出资不超过人民币16亿元与中信信托有限责任公司共同设立“中信·泰禾房地产投资集合资金信托计划”，信托计划目标规模不超过40亿元，间接用于公司投资国内主要城市的房地产项目。截止本报告披露日，此事尚无进展。

7、在总经理决策权限内，公司分别于2016年6月27日、2016年8月8日出售可供出售金融资产东兴证券（601198）股份合计1,600万股，实现非经常性损益29,262.43万元。第八届董事会第八次会议审议通过了《关于授权公司经营班子处置东兴证券股份的议案》（详见公司2016-177号公告），同意根据公司整体发展战略安排，在未来十二个月内通过大宗交易、集中竞价等方式出售所持有的不超过2,400万股东兴证券无限售条件流通股。2016年12月28日，公司通过大宗交易方式出售东兴证券2,000万股，成交金额合计38,500万元（详见公司2016-203号公告）。

8、为获取投资收益，提高资金使用效率，在总经理决策权限内，公司在报告期内使用自有资金进行证券投资，截止报告期末，累计投入资金为42,870.32万元，报告期实现损益3,694.42万元。

## 二十、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

1、2016年1月5日，公司及全资子公司福州泰禾与信达地产股份有限公司及其下属子公司上海信达银泰置业有限公司、上海坤瓴投资有限公司（以下简称“坤瓴投资”）签署《新江湾项目合作开发协议》。根据相关交易安排，公司向宁波汇融

沁齐股权投资合伙企业（有限合伙）缴付出资11.25亿元，并对坤瓴投资新增认缴并实缴出资1,125万元（详见公司2016-02号公告）。2016年4月12日，坤瓴投资11.25%股份、宁波汇融沁齐股权投资合伙企业（有限合伙）15%股份已过户至公司名下。

2、2016年1月11日，公司全资下属公司福鼎泰禾与上海大名城企业股份有限公司全资下属公司长乐名城房地产开发有限公司（以下简称“长乐名城”）、福州吉耀腾宇实业有限公司（以下简称“吉耀腾宇”）签署《项目合作开发协议书》，共同出资设立长乐泰城房地产开发有限公司（以下简称“长乐泰城”），注册资本3,000万元人民币，福鼎泰禾出资1,410万元占股47%，长乐名城出资1,500万元占股50%，吉耀腾宇出资90万元占股3%。长乐泰城于2016年2月4日成立并取得长乐市工商行政管理局颁发的营业执照。长乐泰城系长乐泰禾名城的开发与建设主体，项目位于长乐市首占新区通园路东侧、新作路南侧，项目规划实际用地面积33,632平方米（详见公司2016-03号公告）。

3、2016年1月29日，公司全资下属公司福建中维与北京昌基置业有限公司（以下简称“昌基置业”）签署《北京市昌平区南邵镇（中关村科技园区昌平园东区二期）0303-07地块F1住宅混合公建用地（配建“人才公共租赁住房”）项目合作开发意向协议》，福建中维拟以人民币800万元受让“北京市昌平区南邵镇0303-07地块”项目公司北京昌基鸿业房地产开发有限公司（以下简称“昌基鸿业”）的80%股权，昌基置业持有昌基鸿业20%股权，并以股东投入方式根据持股比例分担昌基鸿业所开发项目的地价款及后续开发投入（详见公司2016-11号公告）。2016年8月1日，福建中维受让昌基鸿业80%股权已完成工商变更手续。

4、2016年3月30日，公司全资下属公司福建中维参加佛山市顺德区公共资源交易中心举行的国有建设用地使用权公开出让活动，以人民币372,543万元竞得佛山市顺德区202047-021号地块国有建设用地使用权，土地面积为120,678.76平方米（详见公司2016-30号公告）。2016年4月7日，福建中维设立佛山市顺德区中维房地产开发有限公司作为该项目开发主体。

5、2016年4月20日，公司全资下属公司福建中维与卢泽芳、王照文签署《股权转让合同》，福建中维以东莞市金泽置业投资有限公司（以下简称“金泽置业”）股东全部权益评估值人民币44,836.45万元为依据，以人民币35,620万元受让金泽置业80%股权。金泽置业已合法取得坐落于东莞市东城区主山社区(东城东宝路与莞樟路交汇处)的房地产项目，项目对应地块使用权面积为26,195.10平方米，规划建筑面积117,877.95平方米，规划用途为商务金融用地，使用年限40年（详见公司2016-41号公告）。2016年7月27日，福建中维受让金泽置业80%股权已完成工商变更手续。

6、2016年5月5日，公司全资子公司福州泰禾与珠海华发实业股份有限公司全资子公司上海铎福创盛置业有限公司（以下简称“创盛置业”）签署《苏州虎丘路项目合作开发协议》，福州泰禾与创盛置业将共同出资设立苏州禾发房地产开发有限公司作为苏州姑苏地块的开发与建设主体，注册资本1,000万元，福州泰禾持股51%、创盛置业持股49%，福州泰禾、创盛置业按双方持股比例向项目公司提供资金用以项目开发建设（详见公司2016-51号公告）。苏州禾发于2016年5月5日成立并取得苏州市姑苏区市场监督管理局颁发的营业执照。2016年6月28日，福州泰禾与创盛置业共同向苏州禾发增资，苏州禾发注册资本增至10,000万元，福州泰禾、创盛置业各持股50%，苏州禾发不纳入公司合并报表范围内。

7、2016年5月19日，公司下属全资上海丰苗企业管理咨询有限公司（以下简称“上海丰苗”）与福建瀚晟同创实业有限公司组成联合体，参加了上海市规划和国土资源管理局举行的国有建设用地使用权公开出让活动，以人民币20.42亿元竞得上海市崇明县长兴岛凤凰镇CX01单元07-04地块国有建设用地使用权，土地面积89802.10平方米，上海丰苗拥有51%权益；公司下属全资子公司上海郇喆企业管理咨询有限公司（以下简称“上海郇喆”）与上海务彤投资管理有限公司（以下简称“务彤投资”）组成联合体，参加了上海市规划和国土资源管理局举行的国有建设用地使用权公开出让活动，以人民币27.02亿元竞得上海市崇明县长兴岛凤凰镇CX01单元09-03地块国有建设用地使用权，土地面积114854.40平方米，上海郇喆拥有51%权益（详见公司2016-63号公告）。2016年6月8日，联合体分别设立上海兴闾房地产开发有限公司、上海禾矜房地产开发有限公司作为上述两个项目的开发建设主体。2016年12月，公司全资子公司上海郇喆将持有上海禾矜1%股权协议转让予务彤投资。转让完成后，上海郇喆、务彤投资各持有上海禾矜50%股权，上海禾矜不纳入公司合并报表范围内。

8、2016年5月20日，公司全资子公司福建中维参加深圳市规划和国土资源委员会举行的国有建设用地使用权公开出让活动，以人民币572,000万元竞得深圳市坪山新区中山大道与比亚迪路交汇处西北角地块国有建设用地使用权，土地面积107287.07平方米（详见公司2016-65号公告）。2016年6月29日，公司设立深圳中维菁山房地产开发有限公司作为该项目开发建设主体。

9、2016年5月24日，公司全资子公司福州泰禾参加苏州市国土资源局举行的国有建设用地使用权公开出让活动，以人民币309,894万元竞得苏州市吴中开发区郭新东路北侧、清禾路两侧地块国有建设用地使用权，土地面积63,219.9平方米（详

见公司2016-68号公告)。2016年6月12日,公司设立苏州禾瑞房地产开发有限公司作为该项目开发建设主体。

10、2016年5月27日,公司全资下属公司福建中维与郭洪志、江琴、郑振文签署《关于福建泰康房地产开发有限公司的股权转让合同》,以福建泰康房地产开发有限公司(以下简称“福建泰康”)股东全部权益评估值人民币20,321.04万元为依据,福建中维以人民币16,000万元受让福建泰康80%股权。福建泰康合法取得位于福州市晋安区鼓山镇樟林村的房地产项目,项目名为“泰康山庄”,占地面积46,156平方米,容积率1.0以上1.02以下(含1.02),用地性质为二类居住用地(详见公司2016-72号公告)。2016年5月30日,福建中维受让福建泰康80%股权已完成工商变更手续。

11、2016年8月6日,公司全资下属公司福建中维房地产开发有限公司与福州晔葆贸易有限公司签署《关于福州冠业房地产开发有限公司的股权转让合同》,以福州冠业房地产开发有限公司(以下简称“福州冠业”)股东全部权益评估值人民币69,095.55万元为依据,福建中维以人民币55,000万元受让福州冠业80%股权(详见公司2016-97号公告)。2016年8月8日,福建中维受让福州冠业80%股权已完成工商变更手续。

12、2016年8月9日,公司全资下属公司深圳泰禾房地产开发有限公司与健滔有限公司签订《关于珠海保税区启航物流有限公司之股权转让协议》,以珠海保税区启航物流有限公司(以下简称“启航物流”)股东全部权益评估值人民币122,444.57万元为依据,深圳泰禾拟以人民币120,000万元受让启航物流100%股权。启航物流合法拥有保税区35号地块,拟在该地块投资建设“珠海保税区国际文化展示交易中心”项目(详见公司2016-102号公告)。2016年8月11日,深圳泰禾受让启航物流100%股权已完成工商变更手续。

13、公司第七届董事会第五十三次会议审议通过了《关于以增资方式控股华誉投资发展有限公司并代为清偿债务的议案》,同意公司全资下属公司泰禾集团发展有限公司与华誉投资发展有限公司(以下简称“华誉投资”)、陈加利签署了《与认购华誉投资发展有限公司9,999股股份有关的股份认购协议》,全资下属公司泰禾集团(香港)有限公司与华誉投资签署了《贷款协议》,全资下属公司南京吉庆房地产开发有限公司与南京华誉悦港置业有限公司(以下简称“南京华誉”)、连云港翔昌国际贸易有限公司(以下简称“翔昌国际”)签署了《三方协议》(详见公司2016-107号公告)。2016年8月25日,公司已完成向华誉投资增资及代为清偿债务等的相关法律手续。

14、2016年8月26日,公司全资下属公司福州美鸿林业有限公司参加厦门市国土资源局举行的国有建设用地使用权公开出让活动,以人民币278,400万元竞得厦门市同安区12-02汀溪管理单元同南公路东侧、盛之乡酒店南侧地块国有建设用地使用权,土地面积为84,447.938平方米(详见公司2016-113号公告)。2016年9月12日,美鸿林业与世茂房地产控股有限公司全资子公司上海茗淼企业管理有限公司(以下简称“上海茗淼”)签署《厦门同安盛之乡T2016P01项目合作开发协议》(详见公司2016-133号公告)。2016年10月14日,美鸿林业与上海茗淼合资设立厦门泰世房地产开发有限公司作为项目开发主体,双方按50%:50%享有权益。

15、2016年9月9日,公司全资下属公司福建中维房地产开发有限公司与林永祥、王德贤及厦门新福依房地产开发有限公司签署了《股权转让协议》,以长泰永隆置业发展有限公司(以下简称“长泰永隆置业”)、福建乐统房地产开发有限公司(以下简称“福建乐统”)股东全部权益评估值人民币55,753.06万元为依据,福建中维合计以人民币38,500万元受让长泰永隆置业、福建乐统各70%股权(详见公司2016-132号公告)。2016年9月23日,福建中维受让长泰永隆置业、福建乐统各70%股权已完成工商变更手续。

16、公司第八届董事会第三次会议审议通过了《关于收购泉州连禾置业有限公司51%股权的议案》,泉州连禾置业有限公司系泉州东海泰禾广场的开发建设主体,鉴于其良好的经营效益,以连禾置业股东全部权益评估值人民币85,227.56万元为依据,公司同意全资子公司福州泰禾房地产开发有限公司合计以人民币42,840万元向天金恒兴、吉耀腾宇分别受让连禾置业46%、5%股份,收购完成后,福州泰禾将持有连禾置业100%股份(详见公司2016-141号公告)。2016年9月27日,福州泰禾受让连禾置业51%股权已完成工商变更手续。

17、2016年9月13日,在总经理决策权限内,公司及下属子公司深圳泰禾房地产开发有限公司与深圳信达置业有限公司、深圳坤润投资有限公司、深圳信润房地产开发有限公司签署了《关于深圳坪山项目之委托建设合作协议》,深圳泰禾接受委托为深圳信达置业有限公司、深圳坤润投资有限公司所有的深圳坪山新区G11337-0101项目提供代建及销售管理服务,项目公司深圳信润房地产开发有限公司在深圳泰禾实现项目代建服务目标的基础上,根据相关协议具体约定向深圳泰禾支付委托建设费用及销售管理服务费用。委托建设费用总额为合作期限内项目总销售收入的百分之三,其中项目总销售收入是指不含税销售收入,暂估销售收入为65亿元。

18、2016年11月16日,在总经理决策权限内,公司控股子公司泰禾金控(平潭)集团有限公司(以下简称“泰禾金控”)

与中国武夷实业股份有限公司（以下简称“中国武夷”）签署了《附生效条件股份认购合同》，泰禾金控拟以自有资金参与认购中国武夷非公开发行的1,776万股股份，认购金额为28,877.76万元，股份限售期为36个月（详见公司2016-169号公告）。因中国武夷调整本次非公开发行方案，泰禾金控参与认购方案也做相应调整，并于2017年1月6日与中国武夷签署了《附生效条件股份认购合同》之《补充协议》，拟以自有资金参与认购中国武夷非公开发行的677.80万股股份，认购金额为11,021.03万元，股份限售期为36个月（详见公司2017-04号公告）。

19、经公司第八届董事会第七次会议审议通过了《关于授权经营班子参与竞拍福建华夏世纪园发展有限公司40%股权的议案》，同意授权经营班子在不超过人民币150,000万元额度范围内参与竞拍福建华夏世纪园发展有限公司（以下简称“华夏世纪园”）40%股权，并授权经营班子办理相关竞拍及股权转让等手续（详见公司2016-170号公告）。2016年11月21日，公司参加福建省产权交易中心挂牌出让活动，以人民币136,870万元竞得华夏世纪园40%股权。华夏世纪园主要资产有美伦学府雅居项目和华夏世纪园路西地块项目（详见公司2016-175号公告）。2016年12月6日，公司竞拍华夏世纪园40%股权已完成工商变更，并于2016年12月27日将该股权转让予公司全资子公司福州泰禾。

20、经公司第八届董事会第八次会议审议通过了《关于控股子公司参与集合资金信托计划的议案》（详见公司2016-178号公告），2016年11月23日，泰禾金控以自有资金人民币20,000万元出资参与“华能信托·聚鑫6号集合资金信托计划”。

21、2016年11月28日，公司全资子公司福州泰禾永盛置业有限公司参加杭州国土资源局举行的国有建设用地使用权公开出让活动，以人民币140,000万元竞得杭州西湖区蒋村单元XH0605-18地块国有建设用地使用权，土地面积76,439平方米（详见公司2016-181号公告）。2017年2月7日，公司设立杭州禾睿房地产开发有限公司作为该项目开发建设主体。

22、2016年12月14日，在总经理决策权限内，公司全资下属公司张家口泰禾房地产开发有限公司与张家口崇礼区盛世投资有限公司签署了《股权转让及合作开发合同》，以张家口崇礼区亚龙湾生态度假村有限公司（以下简称“亚龙湾”）股东全部权益评估值人民币2,815.61万元为依据，张家口泰禾合计以人民币2,130万元受让亚龙湾80%股权（详见公司2016-193号公告）。2016年12月20日，张家口泰禾受让亚龙湾80%股权已完成公司变更手续。

23、经公司第八届董事会第十一次会议审议通过了《关于购买北京辉盛国际公寓房产的议案》，2016年12月21日，公司全资子公司福州泰禾锦兴置业有限公司（以下简称“泰禾锦兴”）与天津欧神诺置业有限公司及朋石（北京）投资有限公司签署了《商品房购买协议》，以北京辉盛庭国际公寓（以下简称“辉盛庭公寓”）的评估值人民币121,768.60万元为依据，泰禾锦兴合计以人民币118,346万元购买辉盛庭公寓（详见公司2016-197号公告）。截止本报告披露日，公司已办理完毕房屋产权变更。

24、2016年12月30日，公司控股子公司惠州嘉盈参加广东省惠州市惠东县国土资源局举行的国有建设用地使用权网上挂牌出让活动，以人民币35,181.1541万元竞得巽寮滨海旅游度假区赤砂村地段国有建设用地使用权，土地面积为69,784.91平方米（详见公司2017-01号公告）。2017年1月24日，惠州嘉盈设立惠州市泰禾嘉利房地产开发有限公司作为该项目开发主体。

## 二十一、期后重大事项

1、经公司第八届董事会第十三次会议审议通过了《关于受让山西俊嘉房地产开发有限公司95%股权的议案》（详见公司2017-03号公告），2017年1月5日，公司及全资下属公司福州泰禾锦辉置业有限公司（以下简称“泰禾锦辉置业”）与山西怡佳房地产开发有限公司、太原市梗阳实业集团有限公司、山西荣佳森和房地产开发有限公司、山西俊嘉房地产开发有限公司（以下简称“山西俊嘉”）签署了《关于山西俊嘉房地产开发有限公司之股权转让协议》，以山西俊嘉股东全部权益评估值人民币112,770.88万元为依据，泰禾锦辉置业以人民币106,240万元受让山西俊嘉95%股权。2017年1月6日，泰禾锦辉置业受让山西俊嘉95%股权已完成工商变更手续。

2、2017年1月18日，在总经理决策权限内，公司全资子公司泰禾集团（香港）有限公司（以下“泰禾香港”）与CITIC Capital London Property GP Limited、Sun Success International Limited、CITIC Capital London Property CIP, LP签署了《经修订及重述的豁免有限合伙协议》及《权益认购协议》；公司及泰禾香港与中信资本房地产咨询有限公司、CITIC Capital London Property GP Limited、CITIC Capital London Property CIP, LP、Prosperity Property Holdings Limited签署了《伦敦柯宗街60号项目之补充协议》，同意泰禾香港使用自有资金，承诺作为有限合伙人认购4,400万美元，参与投资设立中信资本梅菲尔地产基金（英文名称：CITIC Capital London Mayfair Property Fund L.P.），占基金总承诺出资的85%（实际最终认购金额可能会

因交易当日美元英镑汇率的变动而调整)。中信资本梅菲尔地产基金将间接参与英国伦敦梅菲尔柯宗街60号住宅开发项目(详见公司2017-10号公告)。2017年1月25日,公司全资子公司泰禾香港完成出资设立中信资本梅菲尔地产基金。

3、2017年1月25日,在总经理决策权限内,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”)与温州市昌瑞贸易有限公司(以下简称“温州昌瑞”)、绍兴市上虞区晨发贸易有限公司(以下简称“上虞晨发”)、绍兴市上虞区时运贸易有限公司(以下简称“上虞时运”)、江西蓝天碧水开发建设有限公司(以下简称“蓝天碧水”)等签署了《江西蓝天碧水开发建设有限公司67%股权转让合同》,以蓝天碧水股东全部权益评估值人民币40,182.99万元为依据,福州泰禾以人民币24,000万元受让蓝天碧水67%股权(详见公司2017-13号公告)。2017年2月23日,福州泰禾受让蓝天碧水67%股权已完成工商变更手续。

4、经公司第八届董事会第十六次会议审议通过了《关于受让杭州富阳银湖街道野风山项目51%权益及部分对项目公司债权的议案》(详见公司2017-30号公告),2017年3月8日,公司及全资子公司福州泰禾运成置业有限公司(以下简称“泰禾运成置业”)与野风集团房地产股份有限公司(以下简称“野风房地产”)、浙江野风资产管理有限公司(以下简称“浙江野风”)、杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司(以下简称“富阳乐多”)、杭州多乐房地产开发有限公司(以下简称“杭州多乐”)、“富阳乐多、杭州多乐”统称“项目公司”)、野风集团有限公司签署了《关于杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司及杭州多乐房地产开发有限公司之股权及债权转让协议》,以杭州富阳银湖街道野风山项目的开发主体富阳乐多和杭州多乐的股东全部权益评估值人民币114,009.63万元和44,019.70万元为依据,由全资子公司泰禾运成置业以人民币671,103,335.68元受让富阳乐多51%股权和杭州多乐25.5%股权,因富阳乐多系杭州多乐的控股公司,持有其50%股份,完成收购后,泰禾运成置业也将直接和间接持有杭州多乐51%股份。同时泰禾运成置业以431,583,622.17元向转让方野风房地产、浙江野风收购对项目公司51%比例的等额债权。2017年3月,本次泰禾运成置业受让富阳乐多、杭州多乐股权已完成相关工商变更事宜。

5、经公司第八届董事会第十六次会议审议通过了《关于购买济南东都项目资产的议案》(详见公司2017-28号公告),2017年3月8日,公司及公司全资子公司济南锦兴置业有限公司(以下简称“锦兴置业”)与济南信豪房地产开发有限公司及济南泰悦房地产开发集团有限公司签署了《东都项目资产收购协议》,以东都项目资产的评估值101,709万元为依据,锦兴置业合计以人民币101,169.748万元购买东都项目资产。东都项目包括东都国际广场、东都尚城区域内部分地上建筑、地下设施、车位等资产。正在办理相关手续。

6、经公司第八届董事会第十六次会议审议通过了《关于受让盛达集团山东置业有限公司70%股权的议案》(详见公司2017-29号公告),2017年3月8日,公司及全资子公司济南中维置业有限公司(以下简称“济南中维置业”)与济南泰悦房地产开发集团有限公司、达盛集团山东置业有限公司(以下简称“达盛置业”)签署了《股权收购协议》,以达盛置业股东全部权益评估值人民币66,416.56万元为依据,济南中维置业以人民币42,728万元受让达盛置业70%股权。截止本报告披露日,济南中维置业受让达盛置业70%股权已完成相关工商变更事宜。

7、经公司第八届董事会第十八次会议审议通过了《关于受让安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司40%股权的议案》(详见公司2017-46号公告),2017年3月29日,公司全资子公司武汉泰禾房地产开发有限公司与安徽瑞泰置业有限公司(以下简称“瑞泰置业”)、安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司(以下简称“庐阳置业”)、安徽省文一建筑安装有限公司签署了《合作协议》。本次交易以庐阳置业注册资本人民币2,000万元为依据,武汉泰禾以人民币800万元受让瑞泰置业持有的庐阳置业40%股权。协议约定本次合作范围仅为庐阳置业持有的合肥市庐阳区(2016)N1605号地块(以下简称“合淮路项目”),武汉泰禾将仅享有合淮路项目51%权益并按权益比例受让原股东瑞泰置业对合淮路项目的债权及利息,债权转让金额为人民币216,062,289.32元。截止本报告披露日,武汉泰禾受让庐阳置业40%股权已完成相关工商变更事宜。

8、经公司第八届董事会第十八次会议审议通过了《关于参与设立浙江浙商产融股权投资基金合伙企业的议案》(详见公司2017-48号公告),同意公司参与投资设立浙江浙商产融股权投资基金合伙企业(有限合伙)(以下简称“基金”)。基金募集规模为300亿元(最终规模以实际募集金额为准)。公司拟以基石投资者的身份使用自有资金出资人民币20亿元(有限合伙人)。基金其余出资向其他出资人募集,其他出资人可以是法人、投资基金或其他经济组织,也可以是自然人或其他可以作为投资基金合伙人的合法投资主体。截止本报告披露日,浙江浙商产融股权投资基金合伙企业正在办理设立相关手续。

## 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	228,677,945	18.38%				-227,272,727	-227,272,727	1,405,218	0.11%
1、国家持股	0	0.00%						0	0.00%
2、国有法人持股	44,318,186	3.56%				-44,318,186	-44,318,186	0	0.00%
3、其他内资持股	184,359,759	14.81%				-182,954,541	-182,954,541	1,405,218	0.11%
其中：境内法人持股	182,954,541	14.70%				-182,954,541	-182,954,541	0	0.00%
境内自然人持股	1,405,218	0.11%						1,405,218	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	1,015,772,775	81.62%				227,272,727	227,272,727	1,243,045,502	99.89%
1、人民币普通股	1,015,772,775	81.62%				227,272,727	227,272,727	1,243,045,502	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

根据中国证监会《关于核准泰禾集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2015]1812号）核准，公司完成了2015年非公开发行股票，本次非公开发行共向 8 名特定投资者发行 227,272,727 股有限售条件的流通股，上市日为2015年9月30日，发行对象认购本次发行的股份自本次发行结束之日起 12 个月内不得转让。上述股份已于2016年9月30日解除限售上市流通。

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
上海中城永鹤投资中心（有限合伙）	45,454,545	45,454,545	0	0	非公开发行限售股份	2016年9月30日
福建智恒达实业有限公司	44,318,186	44,318,186	0	0	非公开发行限售股份	2016年9月30日
华安基金-兴业银行-华安疾风2号分级资产管理计划	22,727,273	22,727,273	0	0	非公开发行限售股份	2016年9月30日
华安基金公司-工行-外贸信托-外贸信托·恒盛定向增发投资集合资金信托计划	1,136,363	1,136,363	0	0	非公开发行限售股份	2016年9月30日
福建创思博实业有限公司	22,727,272	22,727,272	0	0	非公开发行限售股份	2016年9月30日
华夏人寿保险股份有限公司-万能保险产品	22,727,272	22,727,272	0	0	非公开发行限售股份	2016年9月30日
全国社保基金五零二组合	17,045,454	17,045,454	0	0	非公开发行限售股份	2016年9月30日
中国建设银行股份有限公司-易方达新丝路灵活配置混合型证券投资基金	5,681,818	5,681,818	0	0	非公开发行限售股份	2016年9月30日
平安大华基金-平安银行-汇添富资本管理有限公司	22,727,272	22,727,272	0	0	非公开发行限售股份	2016年9月30日

全国社保基金五零一组合	11,363,636	11,363,636	0	0	非公开发行限售股份	2016年9月30日
全国社保基金一零八组合	11,363,636	11,363,636	0	0	非公开发行限售股份	2016年9月30日
合计	227,272,727	227,272,727	0	0	--	--

## 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

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	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 2015 年非公开发行公司债券（2016 年第一期）	2016 年 03 月 28 日	7.30%	3,000,000,000	2016 年 05 月 11 日		2019 年 03 月 28 日
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）	2016 年 05 月 25 日	6.00%	3,000,000,000	2016 年 07 月 06 日		2021 年 05 月 25 日
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）	2016 年 05 月 25 日	7.20%	1,500,000,000	2016 年 07 月 06 日		2021 年 05 月 25 日
其他衍生证券类						
泰禾集团股份有限公司 2016 年度第一期中期票据	2016 年 05 月 05 日	6.20%	2,000,000,000	2016 年 05 月 06 日		2019 年 05 月 05 日

报告期内证券发行（不含优先股）情况的说明

#### 1、非公开发行公司债券

公司于2015年12月10日取得深圳证券交易所《关于泰禾集团股份有限公司2015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【2015】641号），深圳证券交易所对公司申请非公开发行面值不超过60亿元人民币的公司债券符合转让条件无异议，公司已于2015年12月23日完成2015年非公开发行公司债券（第四期）（债券简称“15泰禾04”、“15泰禾05”，债券代码：118437、118438）发行规模共计30亿元。

报告期内，公司完成了2015年非公开发行公司债券（2016年第一期）（债券简称“16泰禾01”、债券代码：118585）的

发行，本期发行公司债券票面总额30亿元，期限3年，票面利率7.30%，本期债券的发行已于2016年3月28日完成认购缴款，上述募集资金净额已划入公司的募集资金账户。

## 2、公开发行公司债券

公司于2016年3月22日收到中国证券监督管理委员会出具的《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》（证监许可【2016】517号），核准公司向合格投资者公开发行面值总额不超过45亿元的公司债券。本期债券发行时间自2016年5月25日至2016年5月26日，网下预设的发行数量为人民币45亿元，最终网下实际发行数量为45亿元（其中，品种一简称“16泰禾02”，债券代码：112394，实际发行数量为30亿元；品种二简称“16泰禾03”，债券代码：112395，实际发行数量为15亿元）。最终品种一票面利率为6.00%，期限为3+2年，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二票面利率为7.20%，期限为5年。

## 3、中期票据

2015年12月22日，公司收到中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）下发的《接受注册通知书》（中市协注[2015]MTN706号），同意接受公司中期票据注册，注册金额为20亿元，注册额度自交易商协会发出《接受注册通知书》之日起2年内有效。2016年5月5日，公司完成人民币20亿元中期票据的发行，募集资金已全额到账。本次中期票据的简称为“16泰禾MTN001”，代码为“101676004”。发行总额为20亿元人民币，单位面值为100元人民币，发行利率为6.2%，期限为三年，起息日为2016年5月5日，兑付日为2019年5月5日。

## 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

报告期内，公司实施了非公开发行公司债券、公开发行公司债券、中期票据事宜，上述募集资金改善了公司的资产负债结构，降低公司经营成本。

## 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	19,113	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	20,056	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注8)	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注8)	0	
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	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

					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	603,050,972
叶荔	境内自然人	12.05%	150,000,000	0	0	150,000,000	质押	149,930,000
招商财富—招商银行—泰禾1号员工持股专项资产管理计划	其他	3.83%	47,633,261	11,781,802	0	47,633,261		
上海中城永鹤投资中心（有限合伙）	境内非国有法人	3.65%	45,454,545	0	0	45,454,545		
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		
申万菱信基金—工商银行—汇成2号资产管理计划	其他	3.04%	37,870,911	0	0	37,870,911		
华安基金—兴业银行—华安疾风2号分级资产管理计划	其他	1.83%	22,727,273	0	0	22,727,273		
平安大华基金—平安银行—汇添富资本管理有限公司	其他	1.83%	22,727,272	0	0	22,727,272		
云南国际信托有限公司—云南信托·聚鑫16号集合资金信托计划	其他	1.83%	22,727,272	22,727,272	0	22,727,272		
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		
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，叶荔女士与公司实际控制人黄其森先生系一致行动人关系。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
招商财富—招商银行—泰禾 1 号员工持股专项资产管理计划	47,633,261	人民币普通股	47,633,261
上海中城永鹤投资中心（有限合伙）	45,454,545	人民币普通股	45,454,545
福建智恒达实业有限公司	44,318,186	人民币普通股	44,318,186
申万菱信基金—工商银行—汇成 2 号资产管理计划	37,870,911	人民币普通股	37,870,911
华安基金—兴业银行—华安疾风 2 号分级资产管理计划	22,727,273	人民币普通股	22,727,273
平安大华基金—平安银行—汇添富资本管理有限公司	22,727,272	人民币普通股	22,727,272
云南国际信托有限公司—云南信托聚鑫 16 号集合资金信托计划	22,727,272	人民币普通股	22,727,272
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
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，叶荔女士与公司实际控制人黄其森先生系一致行动人关系。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）	无		

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	26018366-7	对工业、农业、种养殖业、国内贸易业、房地产业、旅游业、电子商务及技术的投资

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	截至本报告期末，泰禾投资集团有限公司持有美国纳斯达克上市公司——联合医疗服务集团（NASDAQ: AIQ）553.79 万股股份，占其总股本的 51.57%；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）2707.61 万股股份，占其总股本的 0.98%。
------------------------------	--

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、公司实际控制人情况

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

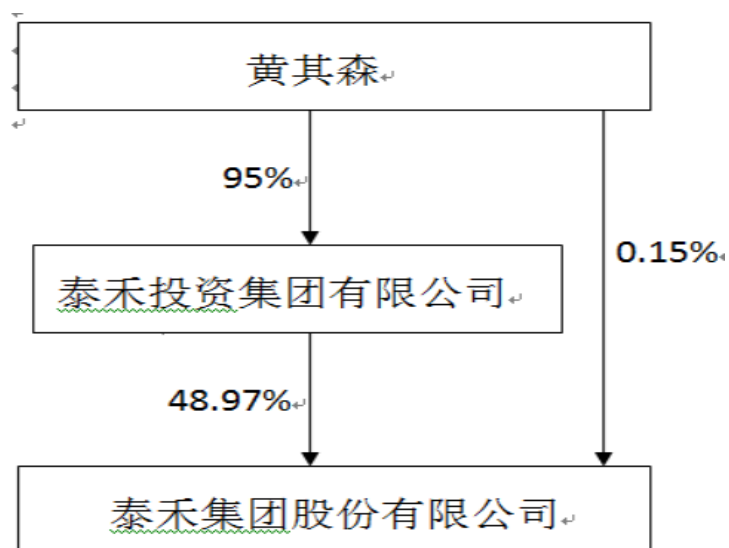
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
黄其森	中国	否
主要职业及职务	担任泰禾投资集团有限公司董事长、法定代表人；泰禾（福建）集团有限公司董事长、法定代表人；福建海峡银行股份有限公司董事；美国联合医疗服务集团董事长；2010 年 3 月至今任本公司第六、七、八届董事会董事长、总经理；2013 年 2 月开始任第十二届全国政协委员。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

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	52	2016年09月 06日	2019年09月 05日	1,854,696	0	0	0	1,854,696
廖光文	董事	现任	男	55	2016年09月 06日	2019年09月 05日	0	0	0	0	0
沈琳	董事、副 总经理	现任	女	49	2016年09月 06日	2019年09月 05日	0	0	0	0	0
葛勇	董事、副 总经理	现任	男	46	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	57	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	59	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	62	2016年09月 06日	2019年09月 05日	0	0	0	0	0
洪波	独立董事	离任	男	58	2013年04月 24日	2016年09月 05日	0	0	0	0	0
张白	独立董事	离任	男	57	2013年04月 24日	2016年09月 05日	0	0	0	0	0
任真	独立董事	离任	女	66	2013年04月 24日	2016年09月 05日	0	0	0	0	0
丁毓琨	监事长	现任	男	50	2016年09月 06日	2019年09月 05日	0	0	0	0	0
李朝阳	监事	现任	男	46	2016年09月 06日	2019年09月 05日	0	0	0	0	0
李卫东	监事	现任	男	50	2016年09月 06日	2019年09月 05日	0	0	0	0	0
林章龙	监事长	离任	男	64	2013年04月 24日	2016年09月 05日	0	0	0	0	0
陈利定	监事	离任	男	53	2013年04月	2016年09月	0	0	0	0	0

					24 日	05 日					
郑钟	副总经理	现任	男	44	2016 年 09 月 06 日	2019 年 09 月 05 日	0	0	0	0	0
朱进康	副总经理	现任	男	47	2016 年 09 月 06 日	2019 年 09 月 05 日	0	0	0	0	0
罗俊	副总经理、财务总监	现任	男	45	2016 年 09 月 06 日	2019 年 09 月 05 日	0	0	0	0	0
沈力男	副总经理	现任	男	50	2016 年 09 月 06 日	2019 年 09 月 05 日	0	0	0	0	0
成尔骏	副总经理	现任	男	51	2016 年 09 月 06 日	2019 年 09 月 05 日	0	0	0	0	0
张晋元	副总经理	现任	男	39	2016 年 09 月 06 日	2019 年 09 月 05 日	0	0	0	0	0
王伟华	副总经理	离任	男	42	2015 年 04 月 09 日	2016 年 09 月 05 日	0	0	0	0	0
王星明	财务总监	离任	男	42	2013 年 04 月 24 日	2016 年 09 月 05 日	0	0	0	0	0
洪再春	董事会秘书	现任	男	46	2016 年 09 月 06 日	2019 年 09 月 05 日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	1,854,696	0	0	0	1,854,696

## 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
洪波	独立董事	任期满离任	2016 年 09 月 05 日	董事会换届选举，任满离任。
张白	独立董事	任期满离任	2016 年 09 月 05 日	董事会换届选举，任满离任。
任真	独立董事	任期满离任	2016 年 09 月 05 日	董事会换届选举，任满离任。
林章龙	监事长	任期满离任	2016 年 09 月 05 日	监事会换届选举，任满离任。
陈利定	监事	任期满离任	2016 年 09 月 05 日	监事会换届选举，任满离任。
王伟华	副总经理	任期满离任	2016 年 09 月 05 日	任满离任。
王星明	财务总监	任期满离任	2016 年 09 月 05 日	任满离任。

## 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

### 1、董事

黄其森先生，1965年出生，大学本科，工程师。曾供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月起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、美国联合医疗服务集团（Alliance Healthcare Services,股票代码：AIQ）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，大学本科，高级经济师。曾供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，大学本科，经济师。曾供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、泰禾集团等。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月起任公司控股股东泰禾投资董事，现任公司第八届董事会董事、副总经理。

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。1985年至1986年于中华财务会计事务所审计部任职；1987年于安达信墨尔本工作；1988年至1992年于中华财务会计事务所工作；1992年至1997年担任安信达会计师事务所审计部副总经理；1997年至2005年任普华永道会计师事务所审计部合伙人；2005年至2011年3月任普华永道会计师事务所北京办公室首席合伙人；2011年4月至2014年10月任摩根士丹利中国区副主席；2014年10月至今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。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。1976年12月至1984年9月任福州市钙镁磷厂行政会计、成本会计、主办会计；1984年9月至1996年12月任人民银行福州分行稽核科科员、副科级稽核员、金管处主任科员；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。1976年至1980年任建瓯市人民法院工作人员，1980年至1984年任建瓯市司法局法律顾问处公务员，1984年至1989年任福建省司法厅律管处主任科员，1989年至1994年福建侨务律师事务所副主任。现任福建建达律师事务所主任，福建省律师协会会长，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。

## 2、监事

丁毓琨先生，1967年出生，本科学历。1991年至2003年在福州市鼓楼区人民检察院工作，2003年5月至2008年10月任泰禾集团董事长助理（2006年起兼任北京泰禾房地产开发有限公司副总经理），2009年2月至2011年5月任中庚集团福清公司总经理，2011年6月任公司董事长助理。2013年4月至今任监事、第八届监事会监事长。

李朝阳先生，1971年出生，博士研究生学历。2001年至2014年在中国海外集团工作，2014年10月至2015年7月任雨润地产集团副总裁，现任公司总裁助理兼任成本部总经理。2016年9月至今任公司第八届监事会监事。

李卫东先生，1967年出生，工商管理研究生。1987年至1997年在福建南益集团公司工作（其中1991年至1993年在福建广播电视大学泉州分校学习），1997年5月至2007年4月任福建亿昌集团公司副总经理（2002年1月至2007年4月兼任福州武夷绿洲房地产开发有限公司董事副总经理），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监事。

## 3、高级管理人员

黄其森先生，现任总经理，简历见（1）董事章节。

沈琳女士，现任副总经理，简历见（1）董事章节。

葛勇先生，现任副总经理，简历见（1）董事章节。

郑钟先生，1973年出生，大学专科。曾供职于福建粮油食品进出口集团公司，2004年至2010年3月任福州泰禾房地产开发有限公司副总经理，2010年3月至2013年4月任公司第六届监事会监事。2010年12月至2014年1月任福州泰禾房地产开发有限公司总经理。2013年4月至今任公司副总经理。

朱进康先生，1970年出生，大学本科，高级工程师。1993年至1999年在福建投资开发总公司（中闽公司）任职；1999

年至2006年在福建省直房地产开发有限公司任职；2006年至2010年任福州泰禾房地产开发有限公司总经理助理、副总经理；2010年至今任泰禾商业地产总经理。2013年4月至今任公司副总经理。

罗俊先生，1972年出生，经济学硕士，北京注册会计师协会会员，并具有中国会计师职称。历任国内会计师事务所审计部高级经理、首创置业股份有限公司财务部总经理、财务总监、副总裁等职。现任公司控股股东泰禾投资董事，公司副总经理、财务总监。

沈力男先生，1967年出生，大学本科，主任编辑职称。历任江苏广播电视总台记者，福州晚报主任，福州日报编委，福建工商时报总编等职。2009年加盟泰禾集团，任总裁助理兼品牌部总经理，现任公司副总经理。

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。现任公司副总经理。

成尔骏先生，1966年出生，经济学学士、法学硕士、中欧国际商学院E-MBA。1997年3月至2012年1月服务于中国金茂集团，其中2003年至2006年任集团总裁助理，2006年至2012年任集团副总裁。2012年2月至2015年10月服务于万达集团，任大连万达商业地产股份有限公司副总裁兼万达酒店公司总裁。现任公司副总经理。

洪再春先生，1971年出生，工商管理硕士。历任厦门厦工机械股份有限公司董事会秘书兼证券投资部经理，厦门东纶股份有限公司董事会秘书，上海兴业房产股份有限公司副总经理兼董事会秘书，厦门大洲兴业能源控股股份有限公司董事、副总经理兼董事会秘书。2014年4月至今任公司董事会秘书。

#### 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	不适用	否
葛勇	泰禾投资集团有限公司	董事	2016年07月12日	不适用	否
罗俊	泰禾投资集团有限公司	董事	2016年07月12日	不适用	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
封和平	普华永道会计师事务所	高级顾问	2014年09月01日		是
封和平	国杰投资控股有限公司	总裁	2014年10月15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	福建省律师协会	会长	2013年06月22日	2017年06月21日	否
郑新芝	福建工程学院	法学兼职教授	2017年03月22日	2020年03月21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	2019年12月18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	2019年11月10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	2020年04月10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

报告期内，公司第七届董事会独立董事张白先生在任新华都购物广场股份有限公司（股票简称“新华都”、股票代码：002264）独立董事期间，因新华都购物广场股份有限公司信息披露违法行为，被中国证券监督管理委员会厦门监管局认定为其他直接责任人，受到警告、并处以3万元罚款的行政处罚。

#### 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2013年4月24日经公司第七届董事会第一次会议审议通过的《关于公司高级管理人员薪酬的议案》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确定。

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	52	现任	80	否
廖光文	董事	男	55	现任	60	否
沈琳	董事、副总经理	女	49	现任	60	否
葛勇	董事、副总经理	男	46	现任	60	否
封和平	独立董事	男	57	现任	6.67	否
蒋杰宏	独立董事	男	59	现任	0	否
郑新芝	独立董事	男	62	现任	6.67	否
洪波	独立董事	男	58	离任	7.5	否
张白	独立董事	男	57	离任	7.5	否
任真	独立董事	女	66	离任	7.5	否
丁毓琨	监事长	男	50	现任	62	否
李朝阳	监事	男	46	现任	20.5	否
李卫东	监事	男	50	现任	16	否
林章龙	监事长	男	64	离任	21.5	否
陈利定	监事	男	53	离任	15.1	否
郑钟	副总经理	男	44	现任	60	否
朱进康	副总经理	男	47	现任	60	否

罗俊	副总经理、财务总监	男	45	现任	20	否
沈力男	副总经理	男	50	现任	52	否
成尔骏	副总经理	男	51	现任	20	否
张晋元	副总经理	男	39	现任	20	否
王伟华	副总经理	男	42	离任	41	是
王星明	财务总监	男	42	离任	32.8	否
洪再春	董事会秘书	男	46	现任	48	否
合计	--	--	--	--	784.74	--

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）	381
主要子公司在职员工的数量（人）	6,465
在职员工的数量合计（人）	6,846
当期领取薪酬员工总人数（人）	10,322
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	232
销售人员	750
技术人员	1,980
财务人员	372
行政人员	3,512
合计	6,846
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大专以上	3,890
中专、高中	1,744
中专、高中以下	1,212
合计	6,846

## 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《招聘录用管理办法》、《人事调配管理办法》、《员工关系管理办法》等相关人事薪酬、考核管理制度办法。

## 3、培训计划

为加强员工队伍建设，提高员工业务水平，公司不断开展员工的培训工作，积极寻求各种培训资源和渠道，搭建完善的培训体系，包括新进员工入职培训、在职员工业务培训、中高层管理干部技能训练、团队扩展培训等，充分调动员工学习积极性，增强员工凝聚力。

## 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

公司已形成以股东大会为最高权力机构、董事会为决策机构、经营层为执行机构、监事会为监督机构，相互制衡、相互协调的法人治理结构。报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、深圳证券交易所及福建证监局的法律法规、文件通知等相关规定，不断完善公司治理结构，致力于建立行之有效的内控管理体系，确保公司规范运作，切实维护公司及股东的利益。报告期内公司治理方面的工作主要如下：

1、根据中国证监会福建监管局下发《关于加强信息披露防范市场风险提高公司发展质量的通知》要求，公司认真学习文件相关内容，提高风险防范意识，严格遵循制度履行信息披露义务，积极维护公司健康持续发展。

2、公司根据《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》的有关规定，并结合公司实际情况，持续完善内部控制体系，在公司经营过程中，不断强化现有各项目监控跟进，确保内控工作得以有效执行，监督促进各项目稳步推进。

3、报告期内，公司根据《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》的相关规定，完成公司董事会、监事会换届选举工作。

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，建立了比较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控制制度的规定进行，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 2016 年第一次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2016 年 02 月 19 日	2016 年 02 月 20 日	公告编号：2016-17 号；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2016 年第一次临时股东大会决议公告；披露网站： <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
泰禾集团股份有限公司 2015 年年度股东大会	年度股东大会	0.03%	2016 年 04 月 08 日	2016 年 04 月 09 日	公告编号：2016-33 号；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2015 年年度股东大会决议公告；披露网站： <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
泰禾集团股份有限公司 2016 年第二次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2016 年 05 月 16 日	2016 年 05 月 17 日	公告编号：2016-54 号；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2016 年第二次临时股东大会决议公告；披露网站： <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
泰禾集团股份有限公司 2016 年第三次临时股东大会	临时股东大会	0.02%	2016 年 06 月 02 日	2016 年 06 月 03 日	公告编号：2016-75 号；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2016 年第三次临时股东大会决议公告；披露网站： <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
泰禾集团股份有限公司 2016 年第四次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2016 年 07 月 05 日	2016 年 07 月 06 日	公告编号：2016-82 号；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2016 年第四次临时股东大会决议公告；披露网站：

					<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
泰禾集团股份有限公司 2016 年第五次临时股东大会	临时股东大会	0.02%	2016 年 08 月 08 日	2016 年 08 月 09 日	公告编号：2016-98 号；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2016 年第五次临时股东大会决议公告；披露网站： <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
泰禾集团股份有限公司 2016 年第六次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2016 年 09 月 06 日	2016 年 09 月 07 日	公告编号：2016-121 号；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2016 年第六次临时股东大会决议公告；披露网站： <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
泰禾集团股份有限公司 2016 年第七次临时股东大会	临时股东大会	0.03%	2016 年 09 月 26 日	2016 年 09 月 27 日	公告编号：2016-139 号；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2016 年第七次临时股东大会决议公告；披露网站： <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
泰禾集团股份有限公司 2016 年第八次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2016 年 10 月 13 日	2016 年 10 月 14 日	公告编号：2016-149 号；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2016 年第八次临时股东大会决议公告；披露网站： <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
泰禾集团股份有限公司 2016 年第九次临时股东大会	临时股东大会	0.03%	2016 年 11 月 14 日	2016 年 11 月 15 日	公告编号：2016-168 号；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2016 年第九次临时股东大会决议公告；披露网站： <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
泰禾集团股份有限公司 2016 年第十次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2016 年 11 月 24 日	2016 年 11 月 25 日	公告编号：2016-179 号；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2016 年第十次临时股东大会决议公告；披露网站： <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
泰禾集团股份有限公司 2016 年第十一次临时股东大会	临时股东大会	0.03%	2016 年 12 月 07 日	2016 年 12 月 08 日	公告编号：2016-184 号；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2016 年第十一次临时股东大会决议公告；披露网站： <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
泰禾集团股份有限公司 2016 年第十二次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2016 年 12 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	公告编号：2016-204 号；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2016 年第十二次临时股东大会决议公告；披露网站： <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>

## 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情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
洪波	13	10	3	0	0	否
张白	13	10	3	0	0	否
任真	13	10	3	0	0	否
封和平	12	0	10	2	0	否
蒋杰宏	12	12	0	0	0	否
郑新芝	12	12	0	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		13				

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用。

### 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。在报告期内，对公司利润分配方案、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4次会议。

(1) 2016年3月4日，战略委员会召开会议讨论关于授权经营班子处理土地或项目竞买的事宜。会议研究同意授权公司经营班子根据房地产业务经营和政府土地及项目的公开招、拍、挂公告或公示的实际情况，在单次金额不超过公司最近一期经审计的合并报表归属于母公司所有者权益金额的200%额度内决定并全权参与和处理土地或项目竞买的有关事宜，并同意将上述事宜提交公司董事会审议。

(2) 2016年5月12日，战略委员会召开会议讨论关于公司2016年度非公开发行A股股票的事宜。为了提升行业竞争力，优化公司资本结构、增强抗风险能力，同意公司实施2016年度非公开发行A股股票事宜，并同意将上述事宜提交公司董事会审议。

(3) 2016年7月14日，战略委员会召开会议讨论关于公司2016年度非公开发行公司债券的事宜。为了进一步降低融资成本、优化公司债务结构、充分利用新的融资工具，会议研究同意公司非公开发行不超过人民币60亿元的公司债券，并同意将上述事宜提交公司董事会审议。

(4) 2016年11月11日，战略委员会召开会议讨论关于发行非金融企业债务融资工具的事宜。为了进一步降低融资成本、优化公司债务结构、充分利用新的融资工具，会议研究同意公司发行不超过人民币100亿元的非金融企业债务融资工具，并同意将上述事宜提交公司董事会审议。

## 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2016年度报告审计工作，审计委员会召开了3次会议。

(1) 2017年1月9日，董事会审计委员会审议2016年度审计工作计划及相关材料，与负责审计工作的会计师事务所沟通协商确定2016年度财务报告审计工作安排计划。

(2) 2017年3月24日，审计外勤完成后，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进行了沟通和交流，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。

(3) 在瑞华会计师事务所出具了2016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进行表决，形成相关决议。

## 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2次会议。

(1) 2016年3月4日，提名委员会召开会议对公司拟聘任副总经理进行资格审查，经委员会成员认真审查相关候选人的资料、专业能力、任职经历，同意提名沈力男先生为公司副总经理候选人并提交公司董事会审议。

(2) 2016年8月19日，提名委员会召开会议讨论关于董事会换届提名董事、独董人选的事宜。经委员会成员认真核查候选人的资料，会议研究确定新一届董事会成员候选人提名单并提交公司董事会及股东大会审议。

## 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1次会议。2016年9月6日，薪酬与考核委员会召开会议讨论董事薪酬、独立董事、监事津贴及高级管理人员薪酬事宜。

## 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

公司高级管理人员报酬经董事会薪酬与考核委员会审议通过，公司董事会批准，同时公司根据统一的薪酬管理制度及年度绩效考核情况对高级管理人员进行考核和奖励。高级管理人员的考核根据年度经营目标的完成情况来确定。公司目前激励机制较为完善。

## 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	2017 年 04 月 24 日	
内部控制评价报告全文披露索引	详见巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a>	
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		100.00%
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		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	重大缺陷：控制环境无效；发现公司管理层存在的任何程度的舞弊；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	重大缺陷：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；并购重组失败，或新扩充下属单位经营难以为继；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	重大缺陷：由该缺陷或缺陷组合可能导致潜在错报金额 $\geq$ 合并报表税前利润的 5%	重大缺陷：由该缺陷或缺陷组合可能造成公司财产损失金额 $>$ 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 2016 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	2017 年 04 月 24 日
内部控制审计报告全文披露索引	详见巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a>
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  
参照披露

### 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 年非公开发行人公司债券	15 泰禾债	118339	2015 年 08 月 07 日	2018 年 08 月 07 日	200,000	8.00%	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 2015 年非公开发行人公司债券（第二期）	15 泰禾 02	118361	2015 年 09 月 25 日	2018 年 09 月 25 日	200,000	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 2015 年非公开发行人公司债券（第三期）	15 泰禾 03	118375	2015 年 10 月 16 日	2018 年 10 月 16 日	100,000	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 2015 年非公开发行人公司债券（第四期）	15 泰禾 04	118437	2015 年 12 月 23 日	2019 年 12 月 23 日	150,000	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行使回售选择权，则回售部分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 2015 年非公开发行人公司债券（第四期）	15 泰禾 05	118438	2015 年 12 月 23 日	2019 年 12 月 23 日	150,000	7.95%	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行使回售选择权，则回售部分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	16 泰禾 01	118585	2016 年 03	2019 年 03	300,000	7.30%	按年付息、到期一次还本。利息每年

有限公司 2015 年非公开发行公司债券 (2016 年第一期)			月 28 日	月 28 日			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 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。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	无						
报告期内公司债券的付息兑付情况	15 泰禾债已经于 2016 年 8 月 8 日完成 2016 年的付息工作 (2016 年 8 月 7 日为休息日顺延 1 天); 15 泰禾 02 已经于 2016 年 9 月 26 日完成 2016 年的付息工作 (2016 年 9 月 25 日为休息日顺延 1 天); 15 泰禾 03 已经于 2016 年 10 月 17 日完成 2016 年的付息工作 (2016 年 10 月 16 日为休息日顺延 1 天); 15 泰禾 04、15 泰禾 05 已经于 2016 年 12 月 23 日完成 2016 年的付息工作。						
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)。	不适用						

## 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、东兴证券股份有限公司	办公地址	北京市东城区 朝内大街 188 号、广州市天河区 河北路 183-187 号大都会广场 5 楼、北京市西城区 金融大街 5 号	联系人	郭瑛英、刘萌、刘煜明、沙金	联系人电话	010-85130650、 020-87555888、 010-66553301

			新盛大厦 6 层、 12 层			
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		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		
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)	不适用					

### 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)	1,542,054.29
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

公司聘请东方金诚国际信用评估有限公司对公司及公司债券进行定期及不定期跟踪评级,报告期内,评级机构出具了《泰禾集团股份有限公司2016年度跟踪评级报告》,将公司主体信用等级从AA上调至AA+,评级展望为稳定,同时将“15泰禾债”、“15泰禾02”、“15泰禾03”、“15泰禾04”、“15泰禾05”、“16泰禾01”的信用等级从AA上调至AA+。

2016年4月5日,经东方金诚国际信用评估有限公司综合分析和评估,确定公司主体信用等级为AA+,评级展望为稳定,“16泰禾02”、“16泰禾03”信用等级为AA+,东方金诚国际信用评估有限公司已出具了《泰禾集团股份有限公司2016年公开发行公司债券(面向合格投资者)信用评级报告》;2016年7月21日,东方金诚国际信用评估有限公司对公司及“16泰禾02”、“16泰禾03”信用状况进行跟踪评级,维持公司主体信用等级为AA+,评级展望为稳定,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2016年7月22日披露于巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn/>)的《泰禾集团股份有限公司主体及“16泰禾02”、“16泰禾03”2016年度跟踪评级报告》。

### 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

不适用。

## 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。

公司 2015 年非公开发行公司债券“15泰禾债”、“15泰禾02”、“15泰禾03”受托管理人为中信建投证券股份有限公司，报告期内，中信建投证券股份有限公司出具了《泰禾集团股份有限公司2015年非公开发行公司债券受托管理人报告（2015年度）》、《泰禾集团股份有限公司2015年非公开发行公司债券（第二期）受托管理人报告（2015年度）》、《泰禾集团股份有限公司2015年非公开发行公司债券（第三期）受托管理人报告（2015年度）》及《泰禾集团股份有限公司2015年非公开发行公司债券、2015年非公开发行公司债券（第二期）、2015年非公开发行公司债券（第三期）受托管理事务临时报告》。

2015 年非公开发行公司债券“15泰禾04”、“15泰禾05”、“16泰禾01”受托管理人为广发证券股份有限公司，报告期内，广发证券股份有限公司根据公司的相关事项出具了相应的《泰禾集团股份有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）受托管理事务临时报告》、《泰禾集团股份有限公司2015年非公开发行公司债券（第四期）受托管理事务临时报告》。

2016年面向合格投资者公开发行公司债券“16泰禾02”、“16泰禾03”受托管理人为东兴证券股份有限公司，2016年7月26日披露了《东兴证券股份有限公司关于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临时受托管理事务报告》，2016年8月13日披露了《东兴证券股份有限公司关于泰禾集团股份有限公司2016年公司债券重大事项受托管理事务临时报告》，2016年9月10日披露了《东兴证券股份有限公司关于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重大事项受托管理事务临时报告》，2016年11月5日披露了《东兴证券股份有限公司关于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重大事项受托管理事务临时报告》，2016年12月14日披露了《东兴证券股份有限公司关于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重大事项受托管理事务临时报告》，具体内容详见公司披露于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn/>）的公告。

## 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	2016 年	2015 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	271,122.51	197,510.23	37.27%
流动比率	248.01%	223.81%	24.20%
资产负债率	82.40%	79.87%	2.53%
速动比率	41.78%	47.94%	-6.16%
EBITDA 全部债务比	3.59%	4.40%	-0.81%
利息保障倍数	0.48	0.33	45.45%
现金利息保障倍数	-0.85	0.64	不适用
EBITDA 利息保障倍数	0.49	0.34	44.12%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

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本年较上年增加37.27%，主要系营业利润增加所致。

利息保障倍数本年较上年增加45.45%，主要系息税前利润增加所致。

EBITDA利息保障倍数本年较上年增加44.12%，主要系息税折旧摊销前利润增加所致。

## 九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

无。

## 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

报告期内，公司新增银行授信额度 896.23 亿元，已使用 231.19 亿元；按时偿还存量银行授信金额 99.46 亿元，未出现展期等情况。

## 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

无。

## 十二、报告期内发生的重大事项

### （一）新增借款及担保

根据《公司债券发行与交易管理办法》等相关规定，对公司报告期内累计新增借款或者对外担保超过2015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2016年7月22日、2016年8月10日、2016年10月28日、2016年12月8日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn/>）披露的《关于当年新增债务的公告》（公告编号：2016-88号）、《关于当年新增担保的公告》（公告编号：2016-99号）、《关于当年新增债务和担保的公告》（公告编号：2016-157号）、《关于当年新增债务的公告》（公告编号：2016-185号）。

### （二）重大诉讼、仲裁事项

报告期内，公司发生的重大诉讼、仲裁事项详见本报告之“第五节重要事项”之“十二、重大诉讼、仲裁事项”。

## 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	2017 年 04 月 21 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【2017】40070002 号
注册会计师姓名	樊文景、楚三平

#### 审计报告正文

泰禾集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的泰禾集团股份有限公司（以下简称“泰禾集团”）的财务报表，包括2016年12月31日合并及公司的资产负债表，2016年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是泰禾集团管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，上述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股份有限公司2016年12月31日合并及公司的财务状况以及2016年度合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国 北京

中国注册会计师：樊文景  
中国注册会计师：楚三平

二〇一七年四月二十一日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

### 合并资产负债表

2016 年 12 月 31 日

编制单位：泰禾集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	10,641,345,080.82	5,735,783,614.91
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	463,983,800.66	
应收票据	48,433,340.49	10,530,891.44
应收账款	924,953,666.16	504,654,281.49
预付款项	1,120,566,669.98	9,178,602,893.31
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,972,975,861.14	390,708,456.64
存货	88,854,747,105.24	58,042,168,258.67
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	845,984,624.54	
流动资产合计	107,872,990,149.03	73,862,448,396.46
非流动资产：		
可供出售金融资产	958,580,000.00	2,114,440,000.00
持有至到期投资		
长期应收款	1,092,270,000.00	
长期股权投资	838,461,898.51	11,816,349.00
投资性房地产	9,899,372,900.00	7,261,362,695.00
固定资产	1,895,385,670.37	363,824,089.79
在建工程		478,832,108.47
工程物资		724,394.22
固定资产清理		
无形资产	140,830,799.43	68,090,910.04
开发支出		
商誉	187,012,083.34	187,012,083.34
长期待摊费用	4,195,108.25	1,124,963.83
递延所得税资产	475,599,033.53	431,951,869.50
其他非流动资产		
非流动资产合计	15,491,707,493.43	10,919,179,463.19
资产总计	123,364,697,642.46	84,781,627,859.65

附注为财务报表的组成部分，本财务报告由下列负责人签署：

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：罗俊

## 合并资产负债表（续）

2016 年 12 月 31 日

编制单位：泰禾集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动负债：		
短期借款	14,309,267,452.00	5,485,943,024.23
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
应付票据	181,785,302.14	308,332,084.17
应付账款	6,155,812,602.53	3,429,026,735.86
预收款项	15,236,933,297.07	15,425,115,308.39
应付职工薪酬	80,934,842.37	64,125,344.93
应交税费	1,371,949,543.32	617,142,931.35
应付利息	728,293,346.82	284,369,441.80
应付股利	2,252,693.00	35,276,453.40
其他应付款	1,099,582,262.18	1,354,247,405.03
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	4,328,363,226.66	5,998,723,352.44
其他流动负债		
流动负债合计	43,495,174,568.09	33,002,302,081.60
非流动负债：		
长期借款	39,274,419,500.92	25,164,645,000.00
应付债券	17,414,303,607.28	7,949,975,616.44
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	11,094,149.85	12,523,112.75
专项应付款		
预计负债		
递延收益	152,984,788.26	156,821,257.58
递延所得税负债	1,300,578,482.16	1,427,070,282.03
其他非流动负债		
非流动负债合计	58,153,380,528.47	34,711,035,268.80
负债合计	101,648,555,096.56	67,713,337,350.40
所有者权益：		
股本	1,244,450,720.00	1,244,450,720.00
其他权益工具	3,769,241,600.00	
其中：优先股		
永续债	3,769,241,600.00	
资本公积	4,627,345,753.93	4,695,122,930.29
减：库存股		
其他综合收益	3,438,870,433.55	4,167,925,434.73
盈余公积	147,537,935.41	129,738,293.10
未分配利润	4,773,389,605.35	3,208,311,923.74
归属于母公司所有者权益合计	18,000,836,048.24	13,445,549,301.86
少数股东权益	3,715,306,497.66	3,622,741,207.39
所有者权益合计	21,716,142,545.90	17,068,290,509.25
负债和所有者权益总计	123,364,697,642.46	84,781,627,859.65

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：罗俊

## 母公司资产负债表

2016 年 12 月 31 日

编制单位：泰禾集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	648,083,184.03	20,172,770.38
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	319,566,471.71	
应收票据		
应收账款	28,895.89	46,881.03
预付款项	654,579.36	3,632.05
应收利息		
应收股利		300,000,000.00
其他应收款	40,938,440,115.60	13,125,739,125.87
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	41,906,773,246.59	13,445,962,409.33
非流动资产：		
可供出售金融资产	742,040,000.00	2,097,900,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,568,056,953.82	3,368,056,953.82
投资性房地产	12,228,600.00	11,116,100.00
固定资产	1,510,995.49	1,028,326.51
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
无形资产	584,326.15	155,400.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	198,489.07	38,606.15
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,324,619,364.53	5,478,295,386.48
资产总计	46,231,392,611.12	18,924,257,795.81

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：罗俊

## 母公司资产负债表（续）

2016 年 12 月 31 日

编制单位：泰禾集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动负债：		
短期借款	6,207,316,952.00	998,943,024.23
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
应付票据		
应付账款	11,087,884.33	20,638,887.71
预收款项	253,488.67	253,488.67
应付职工薪酬	1,125,913.00	
应交税费	63,821,520.69	4,623,476.12
应付利息	599,504,130.50	141,334,464.99
应付股利	2,252,693.00	35,276,453.40
其他应付款	7,375,073,873.16	56,007,090.48
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	200,000.00	1,100,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	14,260,636,455.35	1,258,176,885.60
非流动负债：		
长期借款	7,355,700,000.00	1,300,000,000.00
应付债券	17,414,303,607.28	7,949,975,616.44
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	9,988,872.08	9,988,872.08
专项应付款		
预计负债		
递延收益	141,480,238.68	145,203,402.84
递延所得税负债	147,536,047.64	462,372,208.05
其他非流动负债		
非流动负债合计	25,069,008,765.68	9,867,540,099.41
负债合计	39,329,645,221.03	11,125,716,985.01
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	4,791,760,323.76	4,778,760,095.62
减：库存股		
其他综合收益	418,455,000.00	1,381,800,000.00
盈余公积	104,096,317.87	86,296,675.56
未分配利润	342,985,028.46	307,233,319.62
所有者权益合计	6,901,747,390.09	7,798,540,810.80
负债和所有者权益总计	46,231,392,611.12	18,924,257,795.81

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：罗俊

## 合并利润表

2016 年度

编制单位：泰禾集团股份有限公司

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	20,727,941,732.94	14,813,258,428.98
其中：营业收入	20,727,941,732.94	14,813,258,428.98
二、营业总成本	19,327,242,008.80	13,084,640,564.40
其中：营业成本	16,255,531,767.62	10,383,831,432.07
税金及附加	1,377,385,988.56	1,391,509,373.20
销售费用	614,800,919.92	738,844,872.37
管理费用	436,512,755.34	282,133,812.44
财务费用	372,276,087.60	263,785,056.58
资产减值损失	270,734,489.76	24,536,017.74
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	365,606,641.30	
投资收益（损失以“-”号填列）	579,183,776.35	12,067,045.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-29,908,115.49	-683,651.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,345,490,141.79	1,740,684,910.40
加：营业外收入	30,251,676.14	11,470,921.88
其中：非流动资产处置利得	233,192.32	290,480.36
减：营业外支出	65,528,188.60	74,265,825.25
其中：非流动资产处置损失	6,962.35	510,619.49
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,310,213,629.33	1,677,890,007.03
减：所得税费用	596,283,037.34	413,367,611.58
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,713,930,591.99	1,264,522,395.45
归属于母公司所有者的净利润	1,707,322,395.92	1,325,155,637.50
少数股东损益	6,608,196.07	-60,633,242.05
六、其他综合收益的税后净额	-729,055,001.18	4,167,925,434.73
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-729,055,001.18	4,167,925,434.73
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-729,055,001.18	4,167,925,434.73
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-963,345,000.00	1,381,800,000.00
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.其他	234,289,998.82	2,786,125,434.73
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	984,875,590.81	5,432,447,830.18
归属于母公司所有者的综合收益总额	978,267,394.74	5,493,081,072.23
归属于少数股东的综合收益总额	6,608,196.07	-60,633,242.05
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	1.3719	1.2339
（二）稀释每股收益	1.3719	1.2339

本期未发生同一控制下企业合并。

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：罗俊

## 母公司利润表

2016 年度

编制单位：泰禾集团股份有限公司

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	62,609,281.49	49,747,077.33
减：营业成本	0.00	103,967.77
税金及附加	5,905,570.36	3,033,772.67
销售费用	8,322,775.86	
管理费用	37,213,653.52	13,106,376.06
财务费用	391,216,481.89	10,114,413.65
资产减值损失	213,223.73	-336,317.89
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	24,391,949.12	
投资收益（损失以“-”号填列）	608,953,413.07	311,849,597.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	253,082,938.32	335,574,462.73
加：营业外收入	8,732,090.40	5,726,943.50
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	30,053,085.38	4,447,905.43
其中：非流动资产处置损失	447,905.43	447,905.43
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	231,761,943.34	336,853,500.80
减：所得税费用	53,765,520.19	2,332,840.58
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	177,996,423.15	334,520,660.22
五、其他综合收益的税后净额	-963,345,000.00	1,381,800,000.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-963,345,000.00	1,381,800,000.00
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-963,345,000.00	1,381,800,000.00
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.其他		
六、综合收益总额	-785,348,576.85	1,716,320,660.22
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.1430	0.3115
（二）稀释每股收益	0.1430	0.3115

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：罗俊

## 合并现金流量表

2016 年度

编制单位：泰禾集团股份有限公司

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	20,792,685,397.52	18,749,840,847.06
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,208,301,440.68	1,412,595,483.59
经营活动现金流入小计	22,000,986,838.20	20,162,436,330.65
购买商品、接受劳务支付的现金	25,061,808,437.45	17,879,996,273.12
支付给职工以及为职工支付的现金	901,271,759.35	685,052,121.92
支付的各项税费	3,295,573,080.75	1,976,369,726.71
支付其他与经营活动有关的现金	2,883,285,199.12	1,971,807,257.84
经营活动现金流出小计	32,141,938,476.67	22,513,225,379.59
经营活动产生的现金流量净额	-10,140,951,638.47	-2,350,789,048.94
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	749,428,272.20	
取得投资收益收到的现金	16,472,332.41	11,483,280.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	570,280.14	305,489.46
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		29,108,580.29
收到其他与投资活动有关的现金	164,832,213.01	
投资活动现金流入小计	931,303,097.76	40,897,350.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	89,319,376.52	42,480,635.85
投资支付的现金	1,533,756,822.36	12,400,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	3,786,749,657.86	
支付其他与投资活动有关的现金	6,107,258,080.37	1,373,900,000.00
投资活动现金流出小计	11,517,083,937.11	1,428,780,635.85
投资活动产生的现金流量净额	-10,585,780,839.35	-1,387,883,285.70
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,795,741,600.00	6,687,999,995.29
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	26,500,000.00	2,760,000,000.00
取得借款收到的现金	76,992,578,133.92	38,595,367,559.46
发行债券收到的现金	9,440,500,000.00	7,947,100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	211,294,238.93	215,360,204.00
筹资活动现金流入小计	90,440,113,972.85	53,445,827,758.75
偿还债务支付的现金	57,415,920,167.54	36,836,099,311.46
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,259,817,750.25	6,078,982,683.31
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	3,020,029,851.76	4,287,132,322.46
筹资活动现金流出小计	65,695,767,769.55	47,202,214,317.23
筹资活动产生的现金流量净额	24,744,346,203.30	6,243,613,441.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-28,789,577.85	-8,492.69
五、现金及现金等价物净增加额	3,988,824,147.63	2,504,932,614.19
加：期初现金及现金等价物余额	4,611,598,261.24	2,106,665,647.05
六、期末现金及现金等价物余额	8,600,422,408.87	4,611,598,261.24

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：罗俊

## 母公司现金流量表

2016 年度

编制单位：泰禾集团股份有限公司

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	65,500,824.86	49,507,845.94
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	8,644,154,352.22	1,419,020,904.83
经营活动现金流入小计	8,709,655,177.08	1,468,528,750.77
购买商品、接受劳务支付的现金	12,292,738.79	3,632.05
支付给职工以及为职工支付的现金	11,511,569.30	391,830.41
支付的各项税费	18,960,048.37	5,468,841.91
支付其他与经营活动有关的现金	13,538,960,322.42	6,012,334,184.99
经营活动现金流出小计	13,581,724,678.88	6,018,198,489.36
经营活动产生的现金流量净额	-4,872,069,501.80	-4,549,669,738.59
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	749,428,272.20	
取得投资收益收到的现金	316,303,922.25	131,200,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		45,372,520.64
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		649,597.66
收到其他与投资活动有关的现金	49,626,339.24	
投资活动现金流入小计	1,115,358,533.69	177,222,118.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,310,094.74	8,393,137.22
投资支付的现金	557,953,015.59	1,275,000,000.00
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	526,836,593.59	
投资活动现金流出小计	1,087,099,703.92	1,283,393,137.22
投资活动产生的现金流量净额	28,258,829.77	-1,106,171,018.92
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		3,927,999,995.29
取得借款收到的现金	19,129,566,952.00	4,740,000,000.00
发行债券收到的现金	9,440,500,000.00	7,947,100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4,972,984,774.37	210,000,000.00
筹资活动现金流入小计	33,543,051,726.37	16,825,099,995.29
偿还债务支付的现金	7,871,450,000.00	2,642,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,345,013,625.74	373,029,900.90
支付其他与筹资活动有关的现金	18,851,667,000.00	8,151,960,967.17
筹资活动现金流出小计	28,068,130,625.74	11,167,090,868.07
筹资活动产生的现金流量净额	5,474,921,100.63	5,658,009,127.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-14.95	
五、现金及现金等价物净增加额	631,110,413.65	2,168,369.71
加：期初现金及现金等价物余额	8,972,770.38	6,804,400.67
六、期末现金及现金等价物余额	640,083,184.03	8,972,770.38

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：罗俊

## 合并所有者权益变动表

2016 年度

编制单位：泰禾集团股份有限公司

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	盈余公积			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				4,695,122,930.29		4,167,925,434.73	129,738,293.10	3,208,311,923.74	3,622,741,207.39	17,068,290,509.25
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				4,695,122,930.29		4,167,925,434.73	129,738,293.10	3,208,311,923.74	3,622,741,207.39	17,068,290,509.25
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)			3,769,241,600.00		-67,777,176.36		-729,055,001.18	17,799,642.31	1,565,077,681.61	92,565,290.27	4,647,852,036.65
(一) 综合收益总额							-729,055,001.18		1,707,322,395.92	6,608,196.07	984,875,590.81
(二) 所有者投入和减少资本										109,500,000.00	109,500,000.00
1. 股东投入的普通股										109,500,000.00	109,500,000.00
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								17,799,642.31	-142,244,714.31		-124,445,072.00
1. 提取盈余公积								17,799,642.31	-17,799,642.31		
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者(或股东)的分配									-124,445,072.00		-124,445,072.00
4. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
(五) 专项储备											
(六) 其他			3,769,241,600.00		-67,777,176.36					-23,542,905.80	3,677,921,517.84
四、本期期末余额	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

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：罗俊

## 合并所有者权益变动表（续）

2016 年度

编制单位：泰禾集团股份有限公司

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	盈余公积			未分配利润
优先股		永续债	其他								
一、上年期末余额	1,017,177,993.00				586,652,811.88			95,488,483.89	2,112,864,262.16	2,910,117,299.57	6,722,300,850.50
加：会计政策变更								797,743.19	7,179,688.72		7,977,431.91
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年期初余额	1,017,177,993.00				586,652,811.88			96,286,227.08	2,120,043,950.88	2,910,117,299.57	6,730,278,282.41
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	227,272,727.00				4,108,470,118.41		4,167,925,434.73	33,452,066.02	1,088,267,972.86	712,623,907.82	10,338,012,226.84
（一）综合收益总额							4,167,925,434.73		1,325,155,637.50	-60,633,242.05	5,432,447,830.18
（二）所有者投入和减少资本	227,272,727.00				3,700,727,268.29					2,475,000,000.00	6,402,999,995.29
1. 股东投入的普通股	227,272,727.00				3,700,727,268.29					2,475,000,000.00	6,402,999,995.29
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								33,452,066.02	-236,887,664.64		-203,435,598.62
1. 提取盈余公积								33,452,066.02	-33,452,066.02		
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者（或股东）的分配									-203,435,598.62		-203,435,598.62
4. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
（五）专项储备											
（六）其他					407,742,850.12					-1,701,742,850.13	-1,294,000,000.01
四、本期期末余额	1,244,450,720.00				4,695,122,930.29		4,167,925,434.73	129,738,293.10	3,208,311,923.74	3,622,741,207.39	17,068,290,509.25

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：罗俊

## 母公司所有者权益变动表

2016 年度

编制单位：泰禾集团股份有限公司

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	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				4,778,760,095.62		1,381,800,000.00	86,296,675.56	307,233,319.62	7,798,540,810.80
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				4,778,760,095.62		1,381,800,000.00	86,296,675.56	307,233,319.62	7,798,540,810.80
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					13,000,228.14		-963,345,000.00	17,799,642.31	35,751,708.84	-896,793,420.71
（一）综合收益总额							-963,345,000.00		177,996,423.15	-785,348,576.85
（二）所有者投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配								17,799,642.31	-142,244,714.31	-124,445,072.00
1. 提取盈余公积								17,799,642.31	-17,799,642.31	
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										
（五）专项储备										
（六）其他					13,000,228.14					13,000,228.14
四、本期期末余额	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

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：罗俊

## 母公司所有者权益变动表（续）

2016 年度

编制单位：泰禾集团股份有限公司

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	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	1,017,177,993.00				1,072,032,827.33			52,340,596.35	205,064,205.30	2,346,615,621.98
加：会计政策变更								504,013.19	4,536,118.72	5,040,131.91
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	1,017,177,993.00				1,072,032,827.33			52,844,609.54	209,600,324.02	2,351,655,753.89
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	227,272,727.00				3,706,727,268.29		1,381,800,000.00	33,452,066.02	97,632,995.60	5,446,885,056.91
（一）综合收益总额							1,381,800,000.00		334,520,660.22	1,716,320,660.22
（二）所有者投入和减少资本	227,272,727.00				3,700,727,268.29					3,927,999,995.29
1. 股东投入的普通股	227,272,727.00				3,700,727,268.29					3,927,999,995.29
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								33,452,066.02	-236,887,664.62	-203,435,598.60
1. 提取盈余公积								33,452,066.02	-33,452,066.02	
2. 对所有者（或股东）的分配									-203,435,598.60	-203,435,598.60
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
（五）专项储备										
（六）其他					6,000,000.00					6,000,000.00
四、本期期末余额	1,244,450,720.00				4,778,760,095.62		1,381,800,000.00	86,296,675.56	307,233,319.62	7,798,540,810.80

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：罗俊

### 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号东二环泰禾城市广场2号楼泰禾中心。

本财务报表业经本公司董事会于2017年4月12日决议批准报出。

#### 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或投资管理；营养健康咨询服务；金融信息服务；企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### 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。

#### 5、本报告中提及的公司名称简称对照表

公司简称	公司全称
泰禾福建	泰禾（福建）集团有限公司
泰禾投资	泰禾投资集团有限公司
福州中维	福州中维房地产开发有限公司
泰禾新世界	福州泰禾新世界房地产开发有限公司
宁德中维	宁德市中维房地产开发有限公司
福州泰航	福州泰航房地产开发有限公司
泉州华大	泉州华大泰禾广场投资有限公司
厦门新世界	厦门泰禾新世界房地产开发有限公司
福州泰维	福州泰维房地产开发有限公司
化学农药	福建三农化学农药有限责任公司
中维泰禾置业	北京中维泰禾置业有限公司
江阴泰禾	江阴泰禾房地产开发有限公司
福州泰屿	福州泰屿房地产开发有限公司

公司简称	公司全称
石狮泰禾	石狮泰禾广场投资有限公司
北京泰禾置业	北京泰禾置业有限公司
北京泰禾嘉盈	北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司
中维泰禾房产	北京中维泰禾房地产开发有限公司
上海红御	上海红御房地产开发有限公司
上海泰维	上海泰维房地产开发有限公司
福州泰瑞	福州泰瑞房地产开发有限公司
福州泰盛	福州泰盛置业有限公司
盛源德利	福州盛源德利实业有限公司
厦门泰禾	厦门泰禾房地产开发有限公司
宁德泰瑞	宁德市泰瑞房地产开发有限公司
福州中夏	福州中夏房地产开发有限公司
福州泰福	福州泰福房地产开发有限公司
福州泰禾	福州泰禾房地产开发有限公司
福建中维	福建中维房地产开发有限公司
北京泰禾	北京泰禾房地产开发有限公司
北京祥筑	北京祥筑房地产开发有限公司
北京嘉华	北京泰禾嘉华房地产开发有限公司
北京嘉信	北京泰禾嘉信房地产开发有限公司
北京中维	北京中维房地产开发有限公司
福鼎泰禾	福鼎泰禾房地产开发有限公司
泉州连禾置业	泉州连禾置业有限公司
南京吉庆	南京吉庆房地产有限公司
尤溪泰禾	尤溪泰禾房地产开发有限公司
上海禾启	上海禾启房地产开发有限公司
泰禾金控	泰禾金控（平潭）集团有限公司
北京嘉兴	北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司
福州盛利俊	福州盛利俊实业有限公司
苏州禾发	苏州禾发房地产开发有限公司
上海泰瓴	上海泰瓴置业有限公司
北京瑞坤	北京瑞坤置业有限责任公司
长乐泰城	长乐泰城房地产开发有限公司
厦门泰世	厦门泰世房地产开发有限公司
上海禾矜	上海禾矜房地产开发有限公司
昌基鸿业	北京昌基鸿业房地产开发有限公司
华夏世纪园	福建华夏世纪园发展有限公司
福建绿美	福建绿美食用菌科技发展有限公司
福州泰佳	福州泰佳实业有限公司
东莞金泽	东莞市金泽置业投资有限公司

公司简称	公司全称
顺德中维	佛山市顺德区中维房地产开发有限公司
深圳泰禾	深圳泰禾房地产开发有限公司
深圳中维	深圳中维菁山房地产开发有限公司
张家口亚龙湾	张家口崇礼区亚龙湾生态度假村有限公司
珠海启航	珠海保税区启航物流有限公司
福建一卡通	福建一卡通网络有限责任公司
福州泰康	福建泰康房地产开发有限公司
福州冠业	福州冠业房地产开发有限公司
福建乐统	福建乐统房地产开发有限公司
华誉投资	华誉投资发展有限公司
南京华誉	南京华誉悦港置业有限公司
长泰永隆	长泰永隆置业发展有限公司

本公司2016年度纳入合并范围的子公司共135户，详见本附注九“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加74户，减少1户，详见本附注八“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41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

### 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2016年12月31日的财务状况及2016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

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

## 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（参见本附注五、6（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五、“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，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，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。

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”（详见本附注长期股权投资）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，按照本附注五、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的现金、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，采用交易发生日的即期汇率（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

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。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年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，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、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。

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；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。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的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等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、应收股利及其他应收款等。

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其摊余成本法确定，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，将原计入资本公积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）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。

## (8) 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。权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。

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、应收款项****(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	占应收款项账面余额 10% 以上或超过 200 万元的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

**(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
合并范围内关联方组合	其他方法
合营企业、联营企业往来款组合	其他方法
账龄分析法组合	账龄分析法

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	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，如果无法准确预计其未来现金流量现值的，参照信用风险组合以账龄分析法计提坏账准备。

## 12、存货

### (1) 存货的分类

存货分类为：本公司存货主要包括：原材料、周转材料、库存商品、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。

(2) 存货的盘存制度：本公司存货采用永续盘存制。

(3) 取得和发出的计价方法：取得时按实际成本计价，本公司各类存货的购入与入库按实际成本计价，存货发出采用加权平均法核算；低值易耗品和包装物于领用时一次计入成本。

(4) 存货跌价准备的确认标准及计提方法：

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。可变现净值按正常生产经营过程中，以存货的估计售价减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金后的金额确定。存货跌价准备通常按照单个存货项目计提，对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

在资产负债表日，如果计提存货跌价准备的影响因素已经消失的，减记的存货价值予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

## 13、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五、10“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所有者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所有者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所有者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。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

##### ③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

##### ④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注五、6、（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。

## 14、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

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，转换为采用成

本模式计量的投资性房地产的,以转换前的账面价值作为转换后的入账价值;转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的,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。

## 15、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。固定资产在同时满足下列条件时予以确认:①与该项固定资产有关的经济利益很可能流入企业;②该固定资产的成本能够可靠地计量。

### (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%

#### (1) 固定资产分类

固定资产分类为:房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备及其他。

#### (2) 固定资产计量

固定资产通常按照实际成本作为初始计量。

①购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付,实质上具有融资性质的,固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

②债务重组取得债务人用以抵债的固定资产,以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值。并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额,计入当期损益。在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下,非货币性资产交换换入的固定资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值,除非有确凿证据表明换入资产公允价值更加可靠;不满足上述前提的非货币性资产交换,以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本。不确认损益。

③以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值;以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

固定资产的弃置费用按照现值计算确定计入固定资产账面价值。

与固定资产有关的后续支出,在使该固定资产可能流入企业的经济利益超过了原先的估计时,计入固定资产账面价值,其增计后的金额不超过该固定资产的可收回金额。

#### (3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、20“长期资产减值”。

## 16、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、20“长期资产减值”。

## 17、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。

## 18、生物资产

### （1）消耗性生物资产

消耗性生物资产是指为出售而持有的、或在将来收获为农产品的生物资产，包括生长中的大田作物、蔬菜、用材林以及存栏待售的牲畜等。消耗性生物资产按照成本进行初始计量。自行栽培、营造、繁殖或养殖的消耗性生物资产的成本，为该资产在收获前发生的可直接归属于该资产的必要支出，包括符合资本化条件的借款费用。消耗性生物资产在收获后发生的管护、饲养费用等后续支出，计入当期损益。

消耗性生物资产在收获或出售时，采用加权平均法/按账面价值结转成本。

资产负债表日，消耗性生物资产按照成本与可变现净值孰低计量，并采用与确认存货跌价准备一致的方法计算确认消耗性生物资产的跌价准备。如果减值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回金额计入当期损益。

如果消耗性生物资产改变用途，作为生产性生物资产，改变用途后的成本按改变用途时的账面价值确定。如果消耗性生物资产改变用途，作为公益性生物资产，则按照《企业会计准则第8号——资产减值》规定考虑是否发生减值，发生减值时先计提减值准备，再按计提减值准备后的账面价值确定。

## 19、无形资产

### （1）计价方法、使用寿命、减值测试

#### （1）无形资产

无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产在同时满足下列条件的，才能予以确认：

①与该项无形资产有关的经济利益很可能流入企业；

②该无形资产的成本能够可靠地计量。

无形资产按照实际成本进行初始计量。

①购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

②债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值。并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价

值，除非有确凿证据表明换入资产公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本。不确认损益。

③以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

无形资产摊销方法：使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内平均摊销计入损益。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。公司至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，按复核后的摊销期限和摊销方法进行摊销。

具体摊销年限如下：

项目	摊销年限
土地使用权	50年
专有技术	15年
软件	10年

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、20“长期资产减值”。

## (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。

研究阶段支出是指公司为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的、探索性的有计划调查所发生的支出，是为进一步开发活动进行资料及相关方面的准备，已进行的研究活动将来是否会转入开发、开发后是否会形成无形资产等均具有较大的不确定性。

开发阶段支出是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等发生支出。相对于研究阶段而言，开发阶段是已完成研究阶段的工作，在很大程度上具备了形成一项新产品或新技术的基本条件。

企业内部研究开发项目研究阶段的支出，应当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，才确认为无形资产：

- 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。

## 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

本公司固定资产大修理支出，在大修理间隔期内平均摊销；其他长期待摊费用在受益期内平均摊销。

## 22、职工薪酬

### （1）短期薪酬的会计处理方法

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设定提存计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险，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

## 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。

#### （1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

#### （2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

## 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

根据金融工具相关准则和《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》（财会〔2014〕13号），对发行的永续债等金融工具，公司依据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该等金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

在资产负债表日，对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配作为公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

## 26、收入

### （1）销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有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企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

#### ①开发产品

已将房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对该房产保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后确认收入的实现。

#### ②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。

### （2）提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，根据实际选用下列方法情况确定：

- ①已完工作的测量。
- ②已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例。
- ③已经发生的成本占估计总成本的比例。

公司按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- ①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- ②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

### （3）让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，公司分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- ①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- ②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## 27、政府补助

### （1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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，不包括政府作为所有者投入的资本。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。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。

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平均分配计入当期损益。

## (2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，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；不存在相关递延收益的，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。

### (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。

## 30、其他重要的会计政策和会计估计

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。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收

账款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账款的账面价值及应收账款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）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

### （5）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。

### （6）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。

### （7）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。

### （8）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

### （9）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。

### 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

#### (2) 重要会计估计变更

适用  不适用

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	房地产行业：如选择一般征收计税方法，应税收入按适用税率计算销项税额，抵扣进项税额后缴纳增值税；如选择简易征收计税方法，应税收入按适用征收率计算。其他行业：按销售或服务收入计税。	5%、11%、13%、17%
城市维护建设税	应缴纳流转税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.5%
营业税	应税营业收入	5%
土地增值税（预征）	按预售收入预缴	2%、3%、4%、5%、6%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	超率累计税率 30%-60%
教育费附加	应缴纳流转税额	5%

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	16.5%
泰禾集团（香港）有限公司	16.5%
卓越设计机构（香港）有限公司	16.5%
泰禾集团发展有限公司	16.5%

### 2、其他

(1) 农药产品适用13%的增值税税率，化工产品适用17%的增值税税率。

(2) 从事房地产业务的公司，原先按5%税率计缴营业税。根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）等相关规定，从事房地产业务的收入的公司，自2016年5月1日起改为征收增值税，税率为11%，采用简易征收办法的公司税率为5%。

## 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	856,138.79	613,938.37
银行存款	10,461,872,126.18	5,714,488,854.14
其他货币资金	178,616,815.85	20,680,822.40
合计	10,641,345,080.82	5,735,783,614.91
其中：存放在境外的款项总额		0.00

其他说明

(1) 年末余额较年初增长85.53%，主要原因系本年预售项目增加所致。

(2) 于2016年12月31日，本公司的所有权受到限制的货币资金为2,040,922,671.95元（2015年12月31日为1,124,185,353.67元）。

(3) 其他货币资金178,616,815.85元，其中8,000,000.00元借款质押保证金，1,194,203.40元为银行承兑汇票保证金，169,422,612.45元为存出投资款。

(4) 除上述事项外年末余额中无因抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外、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	463,983,800.66	0.00
其中：债务工具投资	0.00	0.00
权益工具投资	463,983,800.66	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00
其他	0.00	0.00
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00
合计	463,983,800.66	

其他说明：

本年增加的交易性金融资产为在二级市场购入的股票。

### 3、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
银行承兑票据	48,433,340.49	10,530,891.44
商业承兑票据	0.00	0.00
合计	48,433,340.49	10,530,891.44

## (2) 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
银行承兑票据	51,969,837.26	0.00
合计	51,969,837.26	0.00

## (3) 应收票据的说明

- 1、截止2016年12月31日公司无已质押的应收票据。
- 2、截止2016年12月31日公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。

## 4、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	983,148,906.66	100.00%	58,195,240.50	5.92%	924,953,666.16	534,825,285.13	100.00%	30,171,003.64	5.64%	504,654,281.49
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	983,148,906.66	100.00%	58,195,240.50	5.92%	924,953,666.16	534,825,285.13	100.00%	30,171,003.64	5.64%	504,654,281.49

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	948,513,859.95	47,425,693.00	5.00%
1 年以内小计	948,513,859.95	47,425,693.00	5.00%
1 至 2 年	22,198,612.02	2,219,861.20	10.00%
2 至 3 年	5,552,497.70	1,665,749.31	30.00%
3 年以上	6,883,936.99	6,883,936.99	100.00%
合计	983,148,906.66	58,195,240.50	5.92%

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

## (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 27,581,602.39 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

## (3) 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 73,779,308.99 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 7.50%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 3,688,965.45 元。

## (4) 其他说明

- 1、本年无实际核销的应收账款情况
- 2、本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。
- 3、本公司无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。
- 4、截止 2016 年 12 月 31 日，无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东单位的欠款。

## 5、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	874,091,689.26	78.00%	8,993,123,413.64	97.98%
1 至 2 年	246,474,980.72	22.00%	185,479,479.67	2.02%
合计	1,120,566,669.98	--	9,178,602,893.31	--

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：

主要为永泰葛岭项目土地最终出让面积未确定，未取得土地使用证。

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占年末余额合计数的比例 (%)
杭州市国土资源局	土地出让金	360,000,000.00	1年以内	32.13
永泰县国土资源局	土地出让金	225,233,120.00	1-2年93,233,120.00元； 2-3年92,000,000.00元； 3年以上40,000,000.00元	20.10
惠东县公共资源交易中心	土地出让金	139,011,541.00	1年以内	12.41
中城建设有限责任公司	工程款	123,569,604.24	1年以内	11.03
天津欧神诺置业有限公司	北京辉盛庭国际公寓购买款	118,346,000.00	1年以内	10.56
合计	—	966,160,265.24	—	86.22

## (3) 其他说明

截止2016年12月31日，无持本公司5%（含5%）以上表决权股份股东单位的欠款。

## 6、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	100,000,000.00	1.99%	0.00	0.00%	100,000,000.00	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	4,923,501,013.62	98.01%	50,525,152.48	1.03%	4,872,975,861.14	429,515,009.57	100.00%	38,806,552.93	9.03%	390,708,456.64
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%	0.00	0.00%	0.00
合计	5,023,501,013.62	100.00%	50,525,152.48	1.01%	4,972,975,861.14	429,515,009.57	100.00%	38,806,552.93	9.03%	390,708,456.64

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

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
福州市国土资源局	100,000,000.00	0.00	0.00%	已实际履约的政府保证金 不计提坏账准备
合计	100,000,000.00	0.00	--	--

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	303,638,259.74	15,181,913.00	5.00%
1 年以内小计	303,638,259.74	15,181,913.00	5.00%
1 至 2 年	62,452,501.73	6,245,250.17	10.00%
2 至 3 年	46,514,976.55	13,954,492.98	30.00%
3 年以上	15,143,496.33	15,143,496.33	100.00%
合计	427,749,234.35	50,525,152.48	11.81%

组合中，按照合营企业、联营企业往来款组合计提坏账准备的应收账款

其他应收款（按单位）	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
厦门泰世房地产开发有限公司	1,488,406,000.00	0.00	0.00	合营企业往来款不计提坏账准备
杭州泰峪房地产开发有限公司	906,472,599.30	0.00	0.00	联营企业往来款不计提坏账准备
深圳信润房地产开发有限公司	663,573,285.00	0.00	0.00	合作方往来款不计提坏账准备
上海禾矜房地产开发有限公司	521,476,637.69	0.00	0.00	合营企业往来款不计提坏账准备
上海泰瓴置业有限公司	360,415,000.00	0.00	0.00	联营企业往来款不计提坏账准备
北京瑞坤置业有限责任公司	304,350,000.00	0.00	0.00	联营企业往来款不计提坏账准备
苏州禾发房地产开发有限公司	185,938,257.28	0.00	0.00	合营企业往来款不计提坏账准备
长乐泰城房地产开发有限公司	65,120,000.00	0.00	0.00	联营企业往来款不计提坏账准备
合计	4,495,751,779.27	0.00	—	—

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

## （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 4,069,681.85 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

**(3) 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	357,376,633.46	264,710,617.50
备用金	2,675,893.11	5,128,081.91
代垫款项	55,208,132.21	17,408,323.68
子公司少数股东款项	12,500,000.00	83,722,762.84
往来款	82,496,750.88	46,383,888.65
其他	17,491,824.69	12,161,334.99
合营联营企业往来款	4,495,751,779.27	0.00
合计	5,023,501,013.62	429,515,009.57

**(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
厦门泰世房地产开发有限公司	合作款及往来款	1,488,442,662.64	1 年以内	29.63%	1,833.13
杭州泰峪房地产开发有限公司	合作款及往来款	906,741,496.98	1 年以内	18.05%	13,444.88
深圳信润房地产开发有限公司	合作款	663,573,285.00	1 年以内	13.21%	0.00
上海禾矜房地产开发有限公司	合作款	521,476,637.69	1 年以内	10.38%	0.00
上海泰瓴置业有限公司	合作款	360,415,000.00	1 年以内	7.17%	0.00
合计	--	3,940,649,082.31	--	78.44%	15,278.01

**(5) 其他说明**

- 1、本年无实际核销的其他应收款情况。
- 2、本公司无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。
- 3、本公司无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额。
- 4、截止2016年12月31日，无持本公司5%（含5%）以上表决权股份股东单位的欠款。

**7、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	73,781,731,566.64	0.00	73,781,731,566.64	51,849,862,236.45	0.00	51,849,862,236.45
开发产品	15,260,420,036.19	239,083,205.52	15,021,336,830.67	6,087,780,999.24	0.00	6,087,780,999.24
出租开发产品				83,692,255.02	0.00	83,692,255.02
原材料	6,470,446.59	0.00	6,470,446.59	3,471,236.35	0.00	3,471,236.35
库存商品	18,019,314.01	0.00	18,019,314.01	4,388,450.59	0.00	4,388,450.59
消耗性生物资产	17,616,740.75	0.00	17,616,740.75	7,419,640.00	0.00	7,419,640.00
低值易耗品	24,740.63	0.00	24,740.63	5,553,441.02	0.00	5,553,441.02
发出商品	9,547,465.95	0.00	9,547,465.95			
合计	89,093,830,310.76	239,083,205.52	88,854,747,105.24	58,042,168,258.67	0.00	58,042,168,258.67

按下列格式分项目披露“开发成本”及其利息资本化率情况：

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	2016年	2019年	8,707,930,000.00	591,902.00	0.00	0.00	4,729,681,905.67	4,730,273,807.67	410,428,969.19	410,428,969.19	自有资金和借款
中国院子项目	2007年	2017年	3,679,380,000.00	2,247,541,262.33	83,466,526.49	0.00	54,574,334.84	2,218,649,070.68	535,582,964.03	0.00	自有资金和借款
泰禾一号街区项目	2013年	2016年	4,961,380,000.00	2,075,789,279.68	3,424,958,300.86	0.00	1,349,169,021.18	0.00	631,130,750.05	92,543,055.57	自有资金和借款
拾景园项目	2013年	2016年	2,140,990,000.00	429,481,661.19	672,340,785.56	0.00	242,859,124.37	0.00	366,763,988.07	0.00	自有资金和借款
泰禾长安中心项目	2013年	2017年	3,692,980,000.00	2,217,100,260.62	0.00	0.00	471,196,165.36	2,688,296,425.98	621,561,501.84	210,185,038.26	自有资金和借款
北京院子项目	2013年	2017年	4,712,180,000.00	765,400,058.23	227,327,052.19	0.00	572,480,633.41	1,110,553,639.45	1,274,078,044.39	117,726,149.55	自有资金和借款
长阳半岛中央城项目	2013年	2017年	2,789,570,000.00	1,529,097,968.13	0.00	0.00	595,859,127.38	2,124,957,095.51	335,661,855.87	28,670,569.02	自有资金和借款
泰禾中央广场	2014年	2018年	11,466,610,000.00	7,290,848,599.18	4,996,647,639.17	0.00	2,150,691,952.42	4,444,892,912.43	1,722,247,092.10	592,341,223.88	自有资金和借款
西府大院项目	2014年	2018年	10,560,160,000.00	6,476,127,301.52	0.00	0.00	949,241,414.54	7,425,368,716.06	1,666,145,884.30	502,494,727.27	自有资金和借款
东莞泰禾新天地项目	2016年	2018年	2,187,054,100.00	0.00	0.00	0.00	838,857,060.79	838,857,060.79	30,619,549.76	30,619,549.76	自有资金和借款
佛山院子项目	2016年	2020年	9,359,010,000.00	0.00	0.00	0.00	4,204,566,839.20	4,204,566,839.20	246,413,858.47	246,413,858.47	自有资金和借款
深圳院子项目	2016年	2019年	11,647,990,000.00	0.00	0.00	0.00	6,510,541,538.94	6,510,541,538.94	531,918,456.01	531,918,456.01	自有资金和借款

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
目											
坪山中央广场项目	2016 年	2020 年	13,132,510,000.00	0.00	0.00	0.00	6,376,131,859.07	6,376,131,859.07	354,249,957.78	354,249,957.78	自有资金和借款
珠海泰禾中央广场项目	2016 年	2020 年	10,911,834,200.00	0.00	0.00	0.00	1,782,201,446.17	1,782,201,446.17	17,823,407.79	17,823,407.79	自有资金和借款
东二环泰禾广场西区项目	2012 年	2018 年	7,698,510,000.00	1,945,212,293.59	2,815,136,419.23	0.00	869,924,125.64	0.00	1,684,678,170.65	311,297,780.57	自有资金和借款
长乐泰禾红誉二期项目	2013 年	2018 年	1,095,680,000.00	877,174,528.09	1,041,042,459.47	0.00	163,867,931.38	0.00	59,109,755.09	1,265,799.99	自有资金和借款
永泰葛岭项目	2013 年	2019 年	待定	68,089,932.48	0.00	0.00	5,336,546.85	73,426,479.33	10,335,597.88	0.00	自有资金和借款
泰禾红悦项目	2013 年	2017 年	2,470,110,000.00	782,749,717.07	434,621,236.96	0.00	342,703,613.68	690,832,093.79	356,543,438.19	108,813,454.64	自有资金和借款
永泰红峪项目	2013 年	2016 年	695,790,000.00	562,744,881.35	780,057,287.95	0.00	217,312,406.60	0.00	220,358,486.30	38,643,597.40	自有资金和借款
金尊府项目	2014 年	2017 年	5,097,920,000.00	2,518,752,314.41	632,475,972.45	0.00	459,567,007.82	2,345,843,349.78	697,414,763.19	159,743,496.50	自有资金和借款
东二环泰禾广场东区项目	2014 年	2018 年	5,399,521,800.00	3,087,585,570.08	1,376,784,480.03	0.00	700,795,693.61	2,411,596,783.66	832,643,919.26	193,124,841.25	自有资金和借款
永泰红峪二、三期项目	2015 年	2018 年	823,970,000.00	63,517,589.37	0.00	0.00	194,397,362.47	257,914,951.84	13,098,331.26	12,903,886.82	自有资金和借款
泰禾福州湾	2016 年	2018 年	10,697,149,500.00	0.00	0.00	0.00	3,087,673,721.93	3,087,673,721.93	304,594,306.94	2,945,976.14	自有资金和借款

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
项目											
鼓山院子项目	2016年	2018年	144,7487,900.00	0.00	0.00	0.00	239,596,310.83	239,596,310.83	429,600.00	429,600.00	自有资金和借款
桂山院子项目	2016年	2019年	2,363,232,000.00	0.00	0.00	0.00	688,725,682.91	688,725,682.91	2,788,452.93	189,596.50	自有资金和借款
福鼎红树林项目	2014年	2018年	614,280,000.00	334,378,168.83	477,827,241.11	0.00	296,575,697.68	153,126,625.40	90,369,779.74	30,278,040.46	自有资金和借款
宁德红树林项目	2013年	2018年	2,467,900,000.00	1,363,292,551.72	479,283,930.28	0.00	60,307,161.77	944,315,783.21	257,708,828.78	22,933,603.89	自有资金和借款
华大泰禾广场项目	2013年	2019年	4,910,970,000.00	906,279,693.16	0.00	0.00	357,815,750.71	1,264,095,443.87	678,889,789.10	154,733,621.61	自有资金和借款
闸北项目	2013年	2017年	1,317,600,000.00	861,114,558.33	0.00	0.00	141,542,640.66	1,002,657,198.99	186,292,310.13	47,328,171.96	自有资金和借款
江阴院子项目	2013年	2017年	1,601,450,000.00	843,199,096.37	697,242,608.11	0.00	273,602,805.84	419,559,294.10	139,246,317.30	999,486.13	自有资金和借款
上海泰禾红御项目	2013年	2016年	3,563,230,000.00	3,475,428,526.10	3,755,678,116.73	0.00	280,249,590.63	0.00	341,248,116.73	7,717,863.72	自有资金和借款
厦门院子项目	2013年	2018年	7,695,450,000.00	5,186,220,170.39	1,429,667,083.06	0.00	798,568,511.29	4,555,121,598.62	1,022,802,397.55	239,934,011.47	自有资金和借款
石狮泰禾广场项目	2013年	2016年	2,956,800,000.00	0.00	336,861,962.41	0.00	336,861,962.41	0.00	700,584,082.70	49,412,056.47	自有资金和借款
泉州东海泰禾广场项目	2014年	2018年	5,037,520,000.00	2,229,054,333.68	1,139,403,885.23	0.00	1,353,244,795.53	2,442,895,243.98	369,606,567.36	250,923,854.90	自有资金和借款
南京院子项目	2014年	2019年	1,489,730,000.00	1,067,867,625.61	0.00	0.00	310,342,700.37	1,378,210,325.98	344,836,433.14	74,597,248.94	自有资金和借款

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
目											
尤溪红峪项目	2014 年	2018 年	522,800,000.00	377,272,696.42	0.00	0.00	269,728,584.78	647,001,281.20	78,250,902.75	34,093,968.16	自有资金和借款
上海红桥项目	2014 年	2017 年	2,647,320,000.00	2,267,949,696.52	3,049,288,059.43	0.00	781,338,362.91	0.00	458,099,683.16	186,873,209.79	自有资金和借款
路子铺项目	2016 年	2020 年	1,022,465,200.00	0.00	0.00	0.00	665,554,492.37	665,554,492.37	11,569,444.46	5,250,000.00	自有资金和借款
长兴岛项目	2016 年	2019 年	4,389,440,000.00	0.00	0.00	0.00	2,217,248,042.43	2,217,248,042.43	90,190,729.24	90,190,729.24	自有资金和借款
尹山湖项目	2016 年	2020 年	5,108,910,000.00	0.00	0.00	0.00	3,287,849,789.68	3,287,849,789.68	88,377,271.32	88,377,271.32	自有资金和借款
蓝山院子项目	2016 年	待定	2,864,605,700.00	0.00	0.00	0.00	553,196,660.79	553,196,660.79	0.00	0.00	自有资金和借款
合计	--	--	181,064,872,600.00	51,849,862,236.45	27,850,111,046.72	0.00	49,781,980,376.91	73,781,731,566.64	17,784,693,754.80	5,248,416,130.42	--

按下列格式分项目披露“开发产品”：

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
中国院子项目	2015年09月01日	0.00	83,466,526.49	83,466,526.49	0.00
泰禾一号街区项目	2015年12月01日	200,757,762.54	3,424,958,300.86	2,172,693,251.32	1,453,022,812.08
拾景园项目	2015年12月01日	182,186,936.37	672,340,785.56	252,243,770.99	602,283,950.94
北京院子项目	2015年12月01日	540,386,471.78	227,327,052.19	256,141,277.60	511,572,246.37
泰禾中央广场项目	2016年12月01日	0.00	4,996,647,639.17	2,848,643,202.07	2,148,004,437.10
泰禾南通首府项目	2014年12月01日	71,949,653.53	-6,938,523.80	39,505,125.17	25,506,004.56
荷塘月舍项目	2007年12月01日	1,019,555.12	7,579,224.16	0.00	8,598,779.28
红峪项目	2015年06月01日	320,981,016.58	129,851,547.91	207,125,523.67	243,707,040.82
红树林项目	2013年12月01日	200,987,483.25	14,138,933.50	43,846,892.09	171,279,524.66
东二环泰禾广场西区项目	2015年12月01日	509,462,875.50	2,815,136,419.23	2,020,327,256.14	1,304,272,038.59
五四北泰禾广场项目	2013年09月01日	83,165,326.82	135,172,615.24	80,016,633.95	138,321,308.11
长乐泰禾红誉一期项目	2015年06月01日	409,340,303.73	77,290,155.14	264,265,520.46	222,364,938.41
长乐泰禾红誉二期项目	2016年12月01日	0.00	1,041,042,459.47	832,380,883.36	208,661,576.11
泰禾红悦项目	2015年12月01日	116,778,955.10	434,621,236.96	125,847,573.79	425,552,618.27
永泰红峪项目	2016年08月01日	0.00	780,057,287.95	482,146,386.63	297,910,901.32
金尊府项目	2015年12月01日	71,185,360.77	632,475,972.45	689,224,945.24	14,436,387.98
东二环泰禾广场东区项目	2016年08月01日	0.00	1,376,784,480.03	852,980,529.12	523,803,950.91
福鼎红树林项目	2016年09月01日	0.00	477,827,241.11	74,583,886.77	403,243,354.34
宁德红郡项目	2014年09月01日	53,638,652.47	844,553.68	-217,335.80	54,700,541.95
宁德红树林项目	2015年12月01日	245,674,503.01	479,283,930.28	609,749,281.37	115,209,151.92
泰禾红门项目	2015年09月01日	19,380,053.49	30,017,926.85	2,719,226.52	46,678,753.82
华大泰禾广场项目	2015年10月01日	336,158,582.95	0.00	107,995,727.43	228,162,855.52
江阴院子项目	2015年12月01日	411,236,940.91	697,242,608.11	645,189,492.18	463,290,056.84
上海泰禾红御项目	2016年06月01日	0.00	3,755,678,116.73	3,394,761,663.78	360,916,452.95
厦门院子项目	2015年12月01日	292,163,253.83	1,429,667,083.06	1,163,869,459.03	557,960,877.86
石狮泰禾广场项目	2015年12月01日	2,021,327,311.49	336,861,962.41	949,363,955.79	1,408,825,318.11
泉州东海泰禾广场项目	2016年09月01日	0.00	1,139,403,885.23	866,557,787.29	272,846,097.94
上海红桥项目	2016年12月01日	0.00	3,049,288,059.43	0.00	3,049,288,059.43
合计	--	6,087,780,999.24	28,238,067,479.40	19,065,428,442.45	15,260,420,036.19

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”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
荷塘月舍项目	7,579,224.16	0.00	7,579,224.16	0.00
红树林项目	14,142,219.39	0.00	14,142,219.39	0.00
五四北泰禾广场项目	31,952,884.62	5,204,720.83	37,157,605.45	0.00
泰禾红门项目	30,017,926.85	0.00	30,017,926.85	0.00
合计	83,692,255.02	5,204,720.83	88,896,975.85	0.00

## (2) 存货跌价准备

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	0.00					0.00	
开发产品	0.00	239,083,205.52	0.00	0.00	0.00	239,083,205.52	
出租开发产品	0.00						
合计	0.00	239,083,205.52	0.00	0.00	0.00	239,083,205.52	--

按项目分类：

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		
拾景园项目	0.00	184,973,235.83	0.00	0.00	0.00	184,973,235.83	
长乐泰禾红誉二期项目	0.00	54,109,969.69	0.00	0.00	0.00	54,109,969.69	
合计	0.00	239,083,205.52	0.00	0.00	0.00	239,083,205.52	--

## (3) 存货期末余额中借款费用资本化率的情况

存货年末余额中含有借款费用资本化金额11,955,889,216.98元，本年利息资本化率为8.71%。

## (4) 其他说明

存货抵押情况详见附注七、54及附注十二、5（4）。

## 8、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣税费	550,730.50	0.00
预缴税费	845,433,894.04	0.00
合计	845,984,624.54	0.00

## 9、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：	958,580,000.00	0.00	958,580,000.00	2,114,440,000.00	0.00	2,114,440,000.00
按公允价值计量的	682,040,000.00	0.00	682,040,000.00	2,097,900,000.00	0.00	2,097,900,000.00
按成本计量的	276,540,000.00	0.00	276,540,000.00	16,540,000.00	0.00	16,540,000.00
合计	958,580,000.00	0.00	958,580,000.00	2,114,440,000.00	0.00	2,114,440,000.00

## (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	124,100,000.00	0.00	124,100,000.00
公允价值	682,040,000.00	0.00	682,040,000.00
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	557,940,000.00	0.00	557,940,000.00
已计提减值金额	0.00	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		
易居（中国）企业集团有限公司	0.00	60,000,000.00	0.00	60,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.75%	0.00

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		
福建福州农村商业银行股份有限公司	4,140,000.00	0.00	0.00	4,140,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.36%	168,410.16
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
华能贵诚信托有限公司	0.00	200,000,000.00	0.00	200,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00
合计	16,540,000.00	260,000,000.00	0.00	276,540,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	--	168,410.16

#### (4) 其他说明

- 1、本年可供出售金融资产无减值的变动情况。
- 2、可供出售金融资产质押情况详见附注七、54。

### 10、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	0.00	0.00	0.00	—
合计	1,092,270,000.00	0.00	1,092,270,000.00	0.00	0.00	0.00	--

#### (2) 其他说明

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1,125,000,000.00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。

## 11、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											
上海禾矜房 地产开发有 限公司	0.00	25,500,000.00	500,000.00	-743,283.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	24,256,716.56	0.00
苏州禾发房 地产开发有 限公司	0.00	500,000,000.00	0.00	-4,780,760.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	495,219,239.17	0.00
厦门泰世房 地产开发有 限公司	0.00	5,100,000.00	0.00	-901,594.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,198,405.01	0.00
小计	0.00	530,600,000.00	500,000.00	-6,425,639.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	523,674,360.74	0.00
二、联营企业											
上海泰瓴置 业有限公司	0.00	56,250,000.00	0.00	-6,125,405.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50,124,594.70	0.00
北京瑞坤置 业有限责任 公司	0.00	244,103,665.00	0.00	-8,833,395.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	235,270,269.10	0.00
福州盛利俊 实业有限公司	11,816,349.00	12,000,000.00	0.00	-5,587,223.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18,229,125.11	0.00
长乐泰城房 地产开发有 限公司	0.00	14,100,000.00	0.00	-2,936,451.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,163,548.86	0.00
小计	11,816,349.00	326,453,665.00	0.00	-23,482,476.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	314,787,537.77	0.00
合计	11,816,349.00	857,053,665.00	500,000.00	-29,908,115.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	838,461,898.51	0.00

## 12、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	7,261,362,695.00			7,261,362,695.00
二、本期变动	2,638,010,205.00			2,638,010,205.00
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入	1,996,963,534.90			1,996,963,534.90
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动	369,410,005.00			369,410,005.00
加：转换日公允价值与原账面价值差额	271,636,665.10			271,636,665.10
三、期末余额	9,899,372,900.00			9,899,372,900.00

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	0.00	1,438,700.00	1,545,300.00	7.41%	评估增值
广东惠州商场	广东省惠州瑶芳花园星云楼 22 号	45.70	15,042.87	168,600.00	175,500.00	4.09%	评估增值
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	0.00	473,500.00	532,700.00	12.50%	评估增值
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	96,994.28	1,528,200.00	1,851,300.00	21.14%	评估增值
化工局店面	三明市梅列区徐碧一村 7 幢 1062.1064	124.42	94,571.40	1,425,600.00	1,496,700.00	4.99%	评估增值
成都马鞍山路 37	成都金牛区马鞍山路 37 号 1 幢负一层 12	33.11	5,067.02	93,923.94	110,000.00	17.12%	评估增值

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
号 1 栋 1 楼 12 号	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	4,750.23	88,053.70	110,000.00	24.92%	评估增值
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	5,067.02	93,923.94	110,000.00	17.12%	评估增值
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	4,750.23	88,053.70	110,000.00	24.92%	评估增值
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	5,067.02	93,923.94	110,000.00	17.12%	评估增值
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	24,782.63	1,105,036.25	1,172,400.00	6.10%	评估增值
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	24,837.72	1,105,036.25	1,198,600.00	8.47%	评估增值
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	24,782.63	1,107,519.82	1,195,900.00	7.98%	评估增值
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	25,180.52	1,122,797.51	1,191,300.00	6.10%	评估增值
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	26,536.42	1,183,230.95	1,318,900.00	11.47%	评估增值
三明梅列工商联大厦 8 楼	三明市梅列区乾龙新村 17 幢八层	846.62	598,705.99	7,361,600.00	7,624,100.00	3.57%	评估增值
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	166,976.23	85,865,535.44	3,876,394,995.00	4,649,187,300.00	19.94%	评估增值
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	103,916.72	63,313,154.16	1,855,210,000.00	2,155,472,900.00	16.18%	评估增值
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	147,727.84	33,048,626.62	1,511,280,000.00	1,668,850,000.00	10.43%	评估增值

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
	负一层至第六层部分商铺						
泰禾中央广场项目	北京市大兴区黄村镇义和庄	42,607.48	0.00	0.00	1,406,010,000.00		评估增值
合计	——	463,799.51	183,183,452.20	7,261,362,695.00	9,899,372,900.00	36.33%	——

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
泰禾中央广场	存货	1,234,883,455.03	1,406,010,000.00	1,406,010,000.00	计入其他综合收益
东二环泰禾广场购物中心	存货	577,185,108.65	665,517,300.00	665,517,300.00	计入其他综合收益
五四北泰禾广场购物中心	存货	46,894,971.22	99,822,900.00	99,822,900.00	计入其他综合收益
石狮泰禾广场	存货	138,000,000.00	97,250,000.00	97,250,000.00	计入公允价值变动损益
合计	——	1,996,963,534.90	2,268,600,200.00	2,268,600,200.00	——

### (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	9,793,033,491.27	正在办理中

### (4) 其他说明

投资性房地产抵押情况详见附注七、54。

## 13、固定资产

### (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	321,167,186.23	1,326,113.52	65,740,270.21	43,877,671.13	432,111,241.09
2.本期增加金额	1,095,609,090.23	535,247,971.78	14,211,325.19	41,248,109.24	1,686,316,496.44

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
(1) 购置	0.00	0.00	12,274,776.71	26,572,405.17	38,847,181.88
(2) 在建工程及存货转入	957,707,004.20	531,456,676.53	0.00	0.00	1,489,163,680.73
(3) 企业合并增加	137,902,086.03	3,791,295.25	1,936,548.48	14,675,704.07	158,305,633.83
3.本期减少金额	84,663,210.13	0.00	2,127,044.00	425,831.76	87,216,085.89
(1) 处置或报废	84,663,210.13	0.00	2,127,044.00	425,831.76	87,216,085.89
4.期末余额	1,332,113,066.33	536,574,085.30	77,824,551.40	84,699,948.61	2,031,211,651.64
二、累计折旧					
1.期初余额	10,743,585.85	556,247.04	38,160,344.67	18,826,973.74	68,287,151.30
2.本期增加金额	48,489,583.83	3,006,906.28	10,086,840.65	14,722,238.80	76,305,569.56
(1) 计提	26,013,954.40	224,401.67	8,940,593.17	11,095,723.00	46,274,672.24
(2) 合并增加	22,475,629.43	2,782,504.61	1,146,247.48	3,626,515.80	30,030,897.32
3.本期减少金额	11,729,695.70	0.00	1,845,559.01	354,360.43	13,929,615.14
(1) 处置或报废	11,729,695.70	0.00	1,845,559.01	354,360.43	13,929,615.14
4.期末余额	47,503,473.98	3,563,153.32	46,401,626.31	33,194,852.11	130,663,105.72
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	8,892.00	0.00	0.00	5,153,983.55	5,162,875.55
(1) 计提					
(2) 合并增加	8,892.00	0.00	0.00	5,153,983.55	5,162,875.55
3.本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置或报废	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	8,892.00	0.00	0.00	5,153,983.55	5,162,875.55
四、账面价值					
1.期末账面价值	1,284,600,700.35	533,010,931.98	31,422,925.09	46,351,112.95	1,895,385,670.37
2.期初账面价值	310,423,600.38	769,866.48	27,579,925.54	25,050,697.39	363,824,089.79

## (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	1,235,797,267.58	正在办理中

## (3) 其他说明

- 1、本公司无暂时闲置的固定资产。

- 2、本公司无融资租赁租入的固定资产。  
3、本公司无通过经营租赁租出的固定资产。

## 14、在建工程

### (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
氟化工基地工程	0.00	0.00	0.00	478,832,108.47	0.00	478,832,108.47
合计	0.00	0.00		478,832,108.47	0.00	478,832,108.47

### (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
氟化工基地工程	782,730,747.47	478,832,108.47	57,442,105.86	536,274,214.33	0.00	0.00
合计	782,730,747.47	478,832,108.47	57,442,105.86	536,274,214.33	0.00	0.00

(续)

项目名称	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
氟化工基地工程	100.00%	完工	172,698,012.28	39,827,166.59	7.99%	自筹及政府补助
合计	--	--	172,698,012.28	39,827,166.59	7.99%	--

## 15、工程物资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
专用材料	0.00	724,394.22
合计	0.00	724,394.22

## 16、无形资产

### (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	技术转让费	软件	商标权	合计
<b>一、账面原值</b>					
1.期初余额	66,167,545.27	8,062,771.84	2,775,448.61	168,000.00	77,173,765.72
2.本期增加金额	65,941,770.23	0.00	11,321,900.40	0.00	77,263,670.63
(1) 购置	0.00	0.00	4,580,385.62	0.00	4,580,385.62
(2) 内部研发	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 企业合并增加	65,941,770.23	0.00	6,741,514.78	0.00	72,683,285.01
3.本期减少金额	0.00	0.00	48,900.00	0.00	48,900.00
(1) 处置	0.00	0.00	48,900.00	0.00	48,900.00
4.期末余额	132,109,315.50	8,062,771.84	14,048,449.01	168,000.00	154,388,536.35
<b>二、累计摊销</b>					
1.期初余额	5,506,599.31	2,729,438.64	834,217.73	12,600.00	9,082,855.68
2.本期增加金额	2,445,048.34	800,000.04	1,216,310.36	16,800.00	4,478,158.74
(1) 计提	1,327,221.84	800,000.04	699,723.60	16,800.00	2,843,745.48
(2) 合并增加	1,117,826.50	0.00	516,586.76	0.00	1,634,413.26
3.本期减少金额	0.00	0.00	3,277.50	0.00	3,277.50
(1) 处置	0.00	0.00	3,277.50	0.00	3,277.50
4.期末余额	7,951,647.65	3,529,438.68	2,047,250.59	29,400.00	13,557,736.92
<b>三、减值准备</b>					
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					
<b>四、账面价值</b>					
1.期末账面价值	124,157,667.85	4,533,333.16	12,001,198.42	138,600.00	140,830,799.43
2.期初账面价值	60,660,945.96	5,333,333.20	1,941,230.88	155,400.00	68,090,910.04

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

## (2) 其他说明

- 1、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年内。
- 2、无形资产抵押情况详见附注七、54。

## 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	0.00	0.00	187,012,083.34

### (2) 商誉减值准备

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：

商誉系本公司非同一控制下的企业合并形成。

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来预计未来现金流量现值。即依据管理层制定的各项目未来预计的现金流和15%折现率预计未来现金流量现值。

商誉减值测试采用未来现金流量折现方法的主要假设如下：

对各项目预计未来现金流量现值的计算采用根据各项目的整体规划可售面积、各年计划销售面积和预计销售价格预测各年营业收入，根据预算项目总成本、各年计划销售面积预测各年营业成本作为关键假设。管理层根据预算期间之前的历史情况及对市场发展的预测确定这些假设。

经测试，公司管理层预计报告期内，商誉无需计提减值准备。

## 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	1,124,963.83	4,693,837.55	2,149,340.92	0.00	3,669,460.46
土地承包费	0.00	392,000.00	0.00	0.00	392,000.00
预付卡核心系统检测费	0.00	141,509.43	7,861.64	0.00	133,647.79
合计	1,124,963.83	5,227,346.98	2,157,202.56	0.00	4,195,108.25

## 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	350,969,841.24	87,742,460.31	67,890,239.72	16,972,559.93
可抵扣亏损	1,031,132,314.48	257,783,078.62	1,010,307,273.24	252,576,818.31
计提土地增值税	518,681,600.44	129,670,400.11	649,609,965.04	162,402,491.26

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
交易性金融资产公允价值变动	1,612,377.96	403,094.49		
合计	1,902,396,134.12	475,599,033.53	1,727,807,478.00	431,951,869.50

**(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	136,261,112.60	34,065,278.15	130,849,357.80	32,712,339.45
可供出售金融资产公允价值变动	557,940,000.00	139,485,000.00	1,842,400,000.00	460,600,000.00
投资性房地产公允价值变动	4,366,517,159.00	1,091,629,289.75	3,725,470,488.88	931,367,622.22
投资性房地折旧暂时性差异	103,036,642.80	25,759,160.70	9,561,281.44	2,390,320.36
交易性金融资产公允价值变动	38,559,014.24	9,639,753.56		
合计	5,202,313,928.64	1,300,578,482.16	5,708,281,128.12	1,427,070,282.03

**(3) 未确认递延所得税资产明细**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	36,854,589.11	8,928,655.06
坏账准备	1,996,633.16	1,087,316.85
合计	38,851,222.27	10,015,971.91

**(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期**

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2016	0.00	547,403.63	
2017	386,494.52	2,115,754.88	
2018	1,308,334.27	5,273,028.45	
2019	921,581.38	921,581.38	
2020	70,886.72	70,886.72	
2021	34,167,292.22	0.00	
合计	36,854,589.11	8,928,655.06	--

## 20、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
非金融机构借款（注1）	0.00	85,500,000.00
金融机构-银行	2,246,842,000.00	781,000,000.00
金融机构-信托	11,262,409,500.00	2,547,000,000.00
金融机构-其他	800,015,952.00	2,072,443,024.23
合计	14,309,267,452.00	5,485,943,024.23

短期借款分类的说明：

注1、根据2015年1月1日本公司2015年第一次临时股东大会决议通过，由泰禾投资向本公司及下属子公司提供累计不超过人民币45亿元的统借统还财务资金支持。本公司按照泰禾投资统借资金支付给金融机构的利率水平（利率不超过12%）和资金的实际占用天数，计算应负担的利息金额。截止2016年12月31日尚欠泰禾投资统借统还资金0.00元。

注2、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、担保情况详见附注十二、5（4）。

## 21、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	176,064,945.54	189,701,814.64
银行承兑汇票	5,720,356.60	118,630,269.53
合计	181,785,302.14	308,332,084.17

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

## 22、应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	5,894,196,253.75	3,235,668,391.09
其他	261,616,348.78	193,358,344.77
合计	6,155,812,602.53	3,429,026,735.86

### (2) 其他说明

截止2016年12月31日，无欠持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

## 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
预收购房款	15,178,552,751.29	15,400,732,786.55
货款及其他	58,380,545.78	24,382,521.84
合计	15,236,933,297.07	15,425,115,308.39

## (2) 预收购房款

项 目	预计最后结算日期	年末余额	年初余额
红树林项目	2017年	27,167,038.88	75,830,532.28
红峪项目	2017年	14,938,953.18	239,373,286.00
中国院子项目	2017年	60,000,000.00	2,400,000.00
东二环泰禾广场西区项目	2018年	17,628,886.28	472,990,153.81
泰禾南通首府项目	2017年	16,241,563.74	19,039,224.00
宁德红郡项目	2017年	727,126.00	0.00
宁德红树林项目	2018年	253,585,198.26	119,612,616.00
长乐红誉一期项目	2017年	15,018,633.25	68,503,820.00
华大泰禾广场项目	2017年	24,377,427.43	158,043,576.00
泰禾一号街区项目	2017年	48,405,403.57	1,527,059,100.00
江阴院子项目	2017年	133,849,075.08	377,974,315.00
泰禾红悦项目	2017年	1,110,001,714.42	296,221,747.00
石狮泰禾广场项目	2017年	8,861,404.67	725,675,976.25
拾景园项目	2017年	4,536,428.57	57,926,000.00
泰禾北京院子项目	2017年	71,651,538.95	170,198,576.25
上海泰禾红御项目	2017年	5,656,547.63	2,798,831,496.00
长乐红誉二期项目	2018年	48,717,003.32	440,800,494.00
厦门院子项目	2018年	4,092,380,407.72	2,092,788,753.00
永泰红峪项目	2017年	11,739,833.44	426,628,699.00
金尊府项目	2018年	1,120,351,377.81	1,138,953,817.00
东二环泰禾广场东区项目	2018年	266,221,481.32	559,146,142.00
长阳半岛中央城项目	2017年	1,524,777,760.00	637,635,311.00
福鼎红树林项目	2018年	63,180,622.15	34,341,886.00
东海泰禾广场项目	2018年	414,273,205.51	986,471,933.00
永泰红峪二三期	2020年	180,342,335.50	2,797,440.00
泰禾长安中心项目	2017年	819,963,480.83	394,055,935.00
泰禾中央广场	2018年	384,681,517.49	499,850,631.96

项 目	预计最后结算日期	年末余额	年初余额
西府大院项目	2018年	860,516,211.74	437,719,100.00
上海红桥项目	2017年	2,033,135,507.93	425,890,354.00
尤溪红峪项目	2018年	426,540,642.05	213,971,872.00
泰禾福州湾项目	待定	87,637,635.57	0.00
南京院子项目	2017年	1,031,446,789.00	0.00
合 计		15,178,552,751.29	15,400,732,786.55

### (3) 其他说明

- 1、截止2016年12月31日，预收款项余额主要系尚未达到收入确认条件的预售房款。
- 2、截止2016年12月31日，无欠持本公司5%（含5%）以上表决权股份股东单位的款项。

## 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	63,679,193.91	890,567,728.83	873,945,287.99	80,301,634.75
二、离职后福利-设定提存计划	446,151.02	40,147,435.61	39,960,379.01	633,207.62
三、辞退福利	0.00	1,808,644.25	1,808,644.25	0.00
四、一年内到期的其他福利	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	64,125,344.93	932,523,808.69	915,714,311.25	80,934,842.37

### (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	61,158,120.90	817,682,870.59	801,584,967.97	77,256,023.52
2、职工福利费	0.00	13,409,473.84	13,409,473.84	0.00
3、社会保险费	537,028.47	25,149,949.66	25,072,529.29	614,448.84
其中：医疗保险费	340,863.80	22,203,550.24	22,132,995.20	411,418.84
工伤保险费	171,929.76	1,393,251.21	1,395,179.21	170,001.76
生育保险费	24,234.91	1,553,148.21	1,544,354.88	33,028.24
4、住房公积金	91,884.40	27,159,236.55	26,652,056.97	599,063.98
5、工会经费和职工教育经费	1,892,160.14	7,166,198.19	7,226,259.92	1,832,098.41
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

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	63,679,193.91	890,567,728.83	873,945,287.99	80,301,634.75

### (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	412,029.15	37,929,666.68	37,737,391.27	604,304.56
2、失业保险费	34,121.87	2,217,768.93	2,222,987.74	28,903.06
合计	446,151.02	40,147,435.61	39,960,379.01	633,207.62

其他说明：

本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，本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	188,390,442.38	-41,145,214.19
企业所得税	685,294,860.69	820,332,110.75
个人所得税	2,460,707.28	2,566,733.14
城市维护建设税	4,895,707.44	-22,900,495.10
营业税	45,437.68	-376,046,787.36
房产税	2,916,015.10	381,499.94
印花税	3,174,396.11	3,520,648.14
教育费附加	4,253,464.45	-19,644,432.21
堤围防护费	218,895.44	-3,437,188.03
土地使用税	1,201,672.73	544,735.50
土地增值税	479,097,944.02	336,221,320.77
契税	0.00	-83,250,000.00
合计	1,371,949,543.32	617,142,931.35

## 26、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

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	119,501,042.25	103,049,851.85
企业债券利息	551,863,013.83	129,337,500.00
短期借款应付利息	56,929,290.74	44,164,960.44
应付统借统还利息	0.00	7,817,129.51
合计	728,293,346.82	284,369,441.80

其他说明：

截止2016年12月31日，无欠持本公司5%（含5%）以上表决权股份股东单位的款项。

## 27、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	2,252,693.00	35,276,453.40
合计	2,252,693.00	35,276,453.40

## 28、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
子公司少数股东借款	0.00	733,926,235.08
客户暂收款	289,220,123.41	143,868,686.96
重组前款项	50,240,278.07	50,244,377.87
保证金押金	149,452,353.94	97,332,083.41
往来款	554,854,006.71	294,198,180.95
其他	55,815,500.05	34,677,840.76
合计	1,099,582,262.18	1,354,247,405.03

### （2）按欠款方归集的年末余额前五名明细情况

欠款人名称	欠款金额	占总额比例（%）	欠款时间	业务内容
珠海美嘉物业管理有限公司	242,318,029.63	22.04	1年以内	往来款
北京昌平科技园发展有限公司	124,663,250.63	11.34	1-2年	往来款
北京万科企业有限公司	124,371,476.09	11.31	1年以内	往来款
福建瀚晟同创实业有限公司	24,989,100.00	2.27	1年以内	往来款
中城建设有限责任公司	11,528,846.26	1.05	1年以内	7,916,637.00元 保证金等

			1-2年3,532,409.26元 2-3年79,800.00元	
合 计	527,870,702.61	48.01		

**(3) 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
北京昌平科技园发展有限公司	124,663,250.63	未到期
合计	124,663,250.63	--

**(4) 其他说明**

截止2016年12月31日，无欠持有本公司5%（含5%）以上表决权股份股东单位的款项。

**29、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	4,328,363,226.66	5,998,723,352.44
合计	4,328,363,226.66	5,998,723,352.44

其他说明：

**(1) 一年内到期的非流动负债分类**

项 目	年末余额	年初余额
金融机构—银行	2,363,638,015.11	349,100,000.00
金融机构—信托	1,300,458,213.20	3,949,623,352.44
金融机构—其他	664,266,998.35	1,700,000,000.00
1年到期的长期借款	4,328,363,226.66	5,998,723,352.44

(2) 上述借款的抵押、质押、担保情况详见附注十二、5（4）。

**30、长期借款****(1) 长期借款分类**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
金融机构-银行	26,350,479,500.92	17,104,472,800.00
金融机构-信托	9,088,700,000.00	7,250,505,500.00
金融机构-其他	3,835,240,000.00	809,666,700.00
合计	39,274,419,500.92	25,164,645,000.00

长期借款分类的说明：

抵押、质押、担保情况见附注十二、5（4）。

### 31、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	17,414,303,607.28	7,949,975,616.44
合计	17,414,303,607.28	7,949,975,616.44

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

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	支付发行费	发行费摊销	期末余额
公司债券	100.00	2015年8月7日	3年	2,000,000,000.00	1,991,861,917.81	0.00	161,146,689.49	0.00	0.00	0.00	3,141,917.80	1,995,003,835.61
公司债券	100.00	2015年9月25日	3年	2,000,000,000.00	1,988,163,470.32	0.00	152,380,327.25	0.00	0.00	0.00	4,345,205.48	1,992,508,675.80
公司债券	100.00	2015年10月16日	3年	1,000,000,000.00	995,351,598.17	0.00	77,272,926.25	0.00	0.00	0.00	1,671,232.87	997,022,831.04
公司债券	100.00	2015年12月23日	4年	3,000,000,000.00	2,974,598,630.14	0.00	236,083,515.99	0.00	0.00	0.00	6,392,465.74	2,980,991,095.88
公司债券	100.00	2016年3月28日	3年	3,000,000,000.00	0.00	3,000,000,000.00	167,400,000.00	0.00	0.00	28,500,000.00	7,261,643.81	2,978,761,643.81
公司债券	100.00	2016年5月5日	3年	2,000,000,000.00	0.00	2,000,000,000.00	81,873,972.64	0.00	0.00	8,000,000.00	1,760,730.60	1,993,760,730.60
公司债券	100.00	2016年5月25日	5年	4,500,000,000.00	0.00	4,500,000,000.00	174,378,082.19	0.00	0.00	27,000,000.00	3,254,794.54	4,476,254,794.54
合计	--	--	--	17,500,000,000.00	7,949,975,616.44	9,500,000,000.00	1,050,535,513.81	0.00	0.00	63,500,000.00	27,827,990.84	17,414,303,607.28

### 32、长期应付款

#### (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	11,094,149.85	12,523,112.75

### 33、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	156,821,257.58	69,505.00	3,905,974.32	152,984,788.26	注 1
合计	156,821,257.58	69,505.00	3,905,974.32	152,984,788.26	--

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	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
拆迁补偿	2,787,854.74	0.00	182,810.16	0.00	2,605,044.58	与资产相关
征收土地使用权及建筑物补偿款	145,203,402.84	0.00	3,723,164.16	0.00	141,480,238.68	与资产相关
技改专项资金	8,830,000.00	0.00	0.00	0.00	8,830,000.00	与资产相关
科技研发专项资金	0.00	69,505.00	0.00	0.00	69,505.00	与资产相关
合计	156,821,257.58	69,505.00	3,905,974.32	0.00	152,984,788.26	--

注1：

(1) 本公司的子公司——福建三农农化有限公司部分厂区因修建高速公路被征用获得政策性补偿3,958,146.90元，累计发生搬迁费用547,361.68元，2012年度搬迁已经结束，本公司将形成的重置资产对应的政府补助转入递延收益中。

(2) 根据本公司与三明市土地收购储备中心签订的《三明市国有土地使用权收储合同》及与三明市经济贸易委员会、三明市财政局三方签订的《福建三农集团股份有限公司整体异地搬迁技改补助协议书》本公司取得该政府补助。本公司在2011年2月10日前已全部移交土地及房屋，截止2014年12月31日收储补偿费及扶持奖励金和搬迁补助全部到账，2012年度搬迁已经结束，公司将形成的重置资产对应的政府补助转入递延收益中。

### 34、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						1,244,450,720.00

其他说明：

截止资产负债表日，泰禾投资持有本公司股份中603,050,972股被质押，占公司总股本的48.46%。

### 35、其他权益工具

#### (1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

①2016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。本期债权融资计划期限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。本期债权融资计划前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，在本期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，且不受到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。

②2016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%）。

#### (2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
2016年第一期债券融资计划		0.00		1,769,241,600.00		0.00		1,769,241,600.00
可续期委托贷款		0.00		2,000,000,000.00		0.00		2,000,000,000.00
合计				3,769,241,600.00		0.00		3,769,241,600.00

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

上述永续债没有明确到期期限，发行人拥有递延支付利息的权利，同时永续债赎回的真实选择权属于发行人，不存在交付现金或其他金融资产给其他方的合同义务，因此计入其他权益工具。

### 36、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	0.00	3,753,903,018.12
其他资本公积	941,219,912.17	15,809,977.62	83,587,153.98	873,442,735.81
合计	4,695,122,930.29	15,809,977.62	83,587,153.98	4,627,345,753.93

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本年其他资本公积本年增加明细如下：

(1) 根据本公司与三明市土地收购储备中心签订的《三明市国有土地使用权收储合同》、与三明市经济贸易委员会、三明市财政局签订的《福建三农集团股份有限公司整体异地搬迁技改补助协议书》，本公司将搬迁结束清算后收到的政府补助13,000,000.00元转入资本公积。

(2) 子公司化学农药少数股东增资，按照增资前后享有的净资产份额的差额2,809,749.48元增加资本公积。

(3) 本年出售零碎股增加资本公积228.14元。

本年资本公积减少明细情况如下：

(1) 子公司福州泰禾收购北京泰禾嘉盈的少数股权，长期股权投资成本与按照持股比例计算应享有的北京泰禾嘉盈的净资产的差额12,828,547.47元冲减资本公积。

(2) 子公司福州泰禾收购上海泰维的少数股权，长期股权投资成本与按照持股比例计算应享有的上海泰维的净资产的差额19,121,898.39元冲减资本公积。

(3) 子公司福州泰禾收购泉州连禾置业的少数股权，长期股权投资成本与按照持股比例计算应享有的泉州连禾置业的净资产的差额51,636,708.12元冲减资本公积。

### 37、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、以后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	0.00
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	4,167,925,434.73	-24,553,334.90	947,520,000.00	-243,018,333.72	-729,055,001.18		3,438,870,433.55
可供出售金融资产公允价值变动损益	1,381,800,000.00	-336,940,000.00	947,520,000.00	-321,115,000.00	-963,345,000.00		418,455,000.00
按公允价值计量的投资性房地产	2,786,125,434.73	312,386,665.10	0.00	78,096,666.28	234,289,998.82		3,020,415,433.55
其他综合收益合计	4,167,925,434.73	-24,553,334.90	947,520,000.00	-243,018,333.72	-729,055,001.18		3,438,870,433.55

### 38、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	129,738,293.10	17,799,642.31	0.00	147,537,935.41
合计	129,738,293.10	17,799,642.31	0.00	147,537,935.41

### 39、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	3,208,311,923.74	2,112,864,262.16
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	0.00	7,179,688.72
调整后期初未分配利润	3,208,311,923.74	2,120,043,950.88
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,707,322,395.92	1,325,155,637.50
减：提取法定盈余公积	17,799,642.31	33,452,066.02
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	124,445,072.00	203,435,598.62
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
期末未分配利润	4,773,389,605.35	3,208,311,923.74

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 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 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 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

### 40、营业收入和营业成本

(1) 营业收入、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	20,717,910,393.33	16,254,542,873.80	14,720,350,103.99	10,294,415,143.37
其他业务	10,031,339.61	988,893.82	92,908,324.99	89,416,288.70
合计	20,727,941,732.94	16,255,531,767.62	14,813,258,428.98	10,383,831,432.07

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	20,452,093,628.81	16,115,575,441.15	14,603,889,099.59	10,144,496,767.04
化工行业	5,302,536.76	5,137,749.87	0.00	0.00
服务行业	232,859,080.99	109,592,379.90	102,240,138.35	137,126,721.25

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	零售行业	27,655,146.77	24,237,302.88	14,220,866.05
合计	20,717,910,393.33	16,254,542,873.80	14,720,350,103.99	10,294,415,143.37

## (3) 主营业务（分产品）

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产产品	20,170,895,492.36	16,115,575,441.15	14,488,540,276.92	10,144,496,767.04
租金及托管收入	281,198,136.45	0.00	115,348,822.67	0.00
化工产品	5,302,536.76	5,137,749.87	0.00	0.00
服务收入	232,859,080.99	109,592,379.90	102,240,138.35	137,126,721.25
零售行业	27,655,146.77	24,237,302.88	14,220,866.05	12,791,655.08
合计	20,717,910,393.33	16,254,542,873.80	14,720,350,103.99	10,294,415,143.37

## (4) 房地产业务收入按项目列示如下

项目	本年发生额	上年发生额
住宅地产项目	13,854,497,243.31	11,333,221,836.25
商业地产项目	6,597,596,385.50	3,270,667,263.34
合计	20,452,093,628.81	14,603,889,099.59

## (5) 主营业务（分地区）

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
福建区域	10,907,324,301.81	7,849,474,363.82	7,665,754,495.01	4,609,877,091.33
北京区域	5,476,020,120.39	4,367,870,922.59	6,790,837,512.98	5,457,993,626.91
华东区域	4,334,565,971.13	4,037,197,587.39	263,758,096.00	226,544,425.13
合计	20,717,910,393.33	16,254,542,873.80	14,720,350,103.99	10,294,415,143.37

## (6) 前五名客户的营业收入情况

期间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例（%）
2016 年	228,121,664.22	1.10
2015 年	305,958,344.00	2.07

## (7) 其他业务收入及成本按业务类别列示如下：

项目	本年发生额		上年发生额	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
出售原辅材料	0.00	0.00	90,565,543.14	88,771,498.05
租赁费	4,242,056.45	715,102.96	1,476,622.93	638,468.65

项目	本年发生额		上年发生额	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
服务收入	4,970,784.04	187,504.97	0.00	0.00
其他	818,499.12	86,285.89	866,158.92	6,322.00
合计	10,031,339.61	988,893.82	92,908,324.99	89,416,288.70

(8) 本年度主营业务收入、成本发生额较上年度均有较大增加，主要是本年达到收入确认条件的房地产项目增加所致。

#### 41、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	62,699,305.62	46,167,059.95
教育费附加	52,083,302.43	37,187,621.77
房产税	26,099,925.22	7,780,425.62
土地使用税	8,804,051.40	
车船使用税	45,250.50	
印花税	23,374,365.70	
营业税	688,656,706.09	740,676,509.81
堤围防护费	10,226,478.85	25,817,502.01
土地增值税	505,396,602.75	533,880,254.04
合计	1,377,385,988.56	1,391,509,373.20

其他说明：

注1：税金计提标准见附注六。

注2：根据财政部于2016年12月3日发布的《增值税会计处理规定》（财会[2016]22号）文件，从2016年5月1日起，该科目核算企业经营活动发生的消费税、城市维护税、资源税、教育附加及房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费。

#### 42、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬	253,069,528.10	204,756,785.96
差旅费	4,144,817.03	5,964,358.05
办公费	3,940,317.30	7,198,963.58
交通运输费	5,387,157.86	7,866,001.46
广告宣传费	283,615,473.29	464,277,058.97

项目	本期发生额	上期发生额
业务招待费	2,702,136.61	3,705,988.08
折旧摊销费	2,922,074.56	2,475,430.78
房租物业水电费用	30,111,272.00	12,845,924.58
其他	28,908,143.17	29,754,360.91
合计	614,800,919.92	738,844,872.37

其他说明：

本年发生额较上年减少16.79%，主要原因系公司对宣传广告控制支出所致。

### 43、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬	210,250,370.64	121,657,910.15
差旅费	9,900,420.35	9,694,639.98
办公费	36,876,426.65	19,716,543.86
折旧及摊销费	30,906,017.75	13,636,602.00
汽车及修理费	8,218,587.62	7,014,230.40
中介机构费用	23,197,139.60	14,527,984.40
业务招待费	13,086,732.48	10,005,238.85
税费	19,020,357.88	47,107,421.09
会务费	1,194,272.03	1,262,346.10
房租水电物业费	57,158,634.98	33,619,299.21
证券事务手续费	2,917,109.58	576,276.40
劳动保护费	4,162,953.69	3,315,320.00
股权交易服务费	5,359,955.90	0.00
其他费用	14,263,776.19	0.00
合计	436,512,755.34	282,133,812.44

其他说明：

本年发生额较上年增长54.72%，主要原因系公司规模扩大，相应费用增加所致。

### 44、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	349,735,894.30	269,357,382.67

利息收入	14,105,017.33	13,005,249.38
汇兑损益	28,787,099.35	8,492.69
银行手续费	7,858,111.28	7,424,430.60
合计	372,276,087.60	263,785,056.58

其他说明：

本年发生额较上年增长41.13%，主要原因系费用化的利息支出增加所致。

#### 45、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	31,651,284.24	24,536,017.74
二、存货跌价损失	239,083,205.52	0.00
合计	270,734,489.76	24,536,017.74

其他说明：

本年发生额较上期增长1,003.42%，原因是部分项目存在跌价情况计提存货跌价准备所致。

#### 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	36,946,636.30	0.00
按公允价值计量的投资性房地产	328,660,005.00	0.00
合计	365,606,641.30	

#### 47、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	-29,908,115.49	-683,651.00
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	1,045,779.46
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	0.00	0.00
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	-2,448.80	0.00
持有至到期投资在持有期间的投资收益	0.00	0.00
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	16,472,332.41	11,483,280.40
处置可供出售金融资产取得的投资收益	592,744,837.72	221,636.96
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

项目	本期发生额	上期发生额
其他	-122,829.49	0.00
合计	579,183,776.35	12,067,045.82

其他说明：

本年投资收益较增长 4,699.71%，原因是本年处置持有的东兴证券 3,600.00 万股产生投资收益 592,744,837.74 元所致。

#### 48、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
非流动资产处置利得合计	233,192.32	290,480.36	233,192.32
其中：固定资产处置利得	233,192.32	290,480.36	233,192.32
债务重组利得	4,966,938.35		4,966,938.35
政府补助	6,619,815.50	5,231,883.83	6,619,815.50
违约金收入	15,275,785.69	3,437,368.71	15,275,785.69
不需支付的款项	987,295.46	2,318,336.19	987,295.46
非同一控制下合并对价小于享有净资产份额	1,709,948.99	0.00	1,709,948.99
其他	458,699.83	192,852.79	458,699.83
合计	30,251,676.14	11,470,921.88	30,251,676.14

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	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	否	否	3,723,164.16	3,723,164.16	与资产相关
重置资产政府补助摊销	漳州市角美政府	补助	否	否	182,810.16	182,810.16	与资产相关
2014 年三季度增产增效用电奖励资金	三明市财政局	奖励	否	否	0.00	239,772.00	与收益相关
2014 年三明市级节能专项资金	三明市财政局	奖励	否	否	0.00	100,000.00	与收益相关
2014 年 11 月用电奖励款	三明市财政局	奖励	否	否	0.00	115,146.00	与收益相关
先进制造企业用电奖励	三明市财政局	奖励	否	否	1,380,893.00	99,594.00	与收益相关
个税手续费返还	翔安地税	奖励	否	否	0.00	12,424.05	与收益相关
个税手续费返还	福州市晋安区地方税务局	奖励	否	否	0.00	50,060.07	与收益相关
个税手续费返还	厦门市海沧区地税局	奖励	否	否	0.00	32,334.08	与收益相关

补助项目	发放主体	发放原因	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
个税手续费返还	南京市秦淮地方税务局	奖励	否	否	0.00	12,291.34	与收益相关
个税手续费返还	江阴地税局	奖励	否	否	0.00	14,287.97	与收益相关
纳税大户奖励	宁德市蕉城区人民政府	奖励	否	否	0.00	200,000.00	与收益相关
纳税大户奖励	福州市晋安区财政局	奖励	否	否	0.00	100,000.00	与收益相关
纳税大户奖励	厦门市海沧区财政局	奖励	否	否	0.00	100,000.00	与收益相关
纳税奖励金	翔安区政府	奖励	否	否	0.00	250,000.00	与收益相关
市级两化融合专项资金	三明市财政局	补助	否	否	200,000.00	0.00	与收益相关
专利奖励	三明市财政局	奖励	否	否	5,000.00	0.00	与收益相关
企业技术中心建设奖励金	三明市财政局	奖励	否	否	30,000.00	0.00	与收益相关
纳税奖励	福州市晋安区财政局	奖励	否	否	100,000.00	0.00	与收益相关
个税手续费返回	北京市地税局	奖励	否	否	5,674.59	0.00	与收益相关
增产增郊用电奖励	三明市财政局	奖励	否	否	272,564.00	0.00	与收益相关
福州市鼓楼区五凤街道财政区服务业专项奖励	五凤街道办	奖励	否	否	40,000.00	0.00	与收益相关
稳岗补助	福州市劳动就业管理中心	补助	否	否	409,709.59	0.00	与收益相关
新店镇人民政府企业办公室扶持款	新店镇人民政府	补助	否	否	30,000.00	0.00	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	否	否	200,000.00	0.00	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	否	否	40,000.00	0.00	与收益相关
合计	--	--	--	--	6,619,815.50	5,231,883.83	--

#### 49、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
非流动资产处置损失合计	6,962.35	510,619.49	6,962.35

其中：固定资产处置损失	6,962.35	510,619.49	6,962.35
对外捐赠	30,342,000.00	31,318,000.00	30,342,000.00
违约金等	34,722,610.41	29,465,651.27	34,722,610.41
其他	456,615.84	12,971,554.49	456,615.84
合计	65,528,188.60	74,265,825.25	65,528,188.60

## 50、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	510,392,144.41	580,602,107.24
递延所得税费用	85,890,892.93	-167,234,495.66
合计	596,283,037.34	413,367,611.58

### (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	2,310,213,629.33
按法定/适用税率计算的所得税费用	577,553,407.33
子公司适用不同税率的影响	2,888,512.02
非应税收入的影响	2,778,970.88
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,826,393.14
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,826,851.35
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	2,092,468.20
当年新增（转回）未确认递延所得税资产的可抵扣时间性差异	-4,937.15
调整以前年度所得税费用	5,004.06
其他	9,970,070.21
所得税费用	596,283,037.34

## 51、其他综合收益

详见附注七、37。

## 52、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	14,105,017.33	13,005,249.38
政府补助收入	15,713,841.18	10,555,909.52
营业外收入中收到的现金	15,263,530.69	3,511,642.42
资金往来等其他收到的现金	628,345,547.01	612,339,678.76
使用受限资金本期减少	534,873,504.47	773,183,003.51
合计	1,208,301,440.68	1,412,595,483.59

## (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	7,858,111.28	7,424,430.60
销售费用及管理费用支付的现金	493,012,885.07	652,487,369.31
营业外支出支付的现金	65,178,361.77	45,048,948.88
使用受限资金本期增加	1,204,727,784.22	839,367,272.56
资金往来	1,112,508,056.78	427,479,236.49
合计	2,883,285,199.12	1,971,807,257.84

## (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	228.14	0.00
合作款利息	164,831,984.87	0.00
合计	164,832,213.01	0.00

## (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	455,400,000.00	1,373,900,000.00
支付合作款	5,616,488,494.27	0.00

项目	本期发生额	上期发生额
支付股权收购交易费	5,359,955.90	0.00
使用受限资金本期增加	30,009,630.20	0.00
合计	6,107,258,080.37	1,373,900,000.00

#### (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	208,094,238.93	5,360,204.00
收回质押存款	3,200,000.00	210,000,000.00
合计	211,294,238.93	215,360,204.00

#### (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
质押存款		20,680,822.40
子公司少数股东款项	2,714,456,443.43	40,527,941.34
偿还统借统还支付的现金	85,500,000.00	4,225,923,558.72
使用受限资金本期增加	220,073,408.33	0.00
合计	3,020,029,851.76	4,287,132,322.46

### 53、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	1,713,930,591.99	1,264,522,395.45
加：资产减值准备	270,734,489.76	24,536,017.74
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	46,274,672.24	22,984,814.22
无形资产摊销	2,843,745.48	2,405,664.16
长期待摊费用摊销	2,157,202.56	2,464,424.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产	-226,229.97	220,139.13

补充资料	本期金额	上期金额
的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-365,606,641.30	0.00
财务费用（收益以“-”号填列）	349,735,894.30	269,357,382.67
投资损失（收益以“-”号填列）	-579,183,776.35	-12,067,045.82
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-29,282,702.22	-168,983,794.22
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	115,173,595.15	113,050.61
存货的减少（增加以“-”号填列）	-19,248,002,431.40	-3,331,937,485.44
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	3,330,043,143.92	-5,122,117,282.86
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,250,456,807.37	4,697,712,671.25
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-10,140,951,638.47	-2,350,789,048.94
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	8,600,422,408.87	4,611,598,261.24
减：现金的期初余额	4,611,598,261.24	2,106,665,647.05
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	3,988,824,147.63	2,504,932,614.19

## （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	3,823,978,080.54
其中：	--
东莞市金泽置业投资有限公司	356,200,000.00
福建乐统房地产开发有限公司	234,176,465.83
福建泰康房地产开发有限公司	160,000,000.00

	金额
福州冠业房地产开发有限公司	550,000,000.00
长泰永隆置业发展有限公司	150,823,534.17
福建华夏世纪园发展有限公司	1,368,700,000.00
福建一卡通网络有限责任公司	22,778,080.54
张家口崇礼区亚龙湾生态度假村有限公司	21,300,000.00
珠海保税区启航物流有限公司	960,000,000.00
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	0.00
华誉投资发展有限公司	0.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	37,228,422.68
其中：	--
东莞市金泽置业投资有限公司	17,482,254.05
福建乐统房地产开发有限公司	0.00
福建泰康房地产开发有限公司	490.47
福州冠业房地产开发有限公司	2,297,877.96
长泰永隆置业发展有限公司	0.00
福建华夏世纪园发展有限公司	9,480,369.51
福建一卡通网络有限责任公司	4,077,791.92
张家口崇礼区亚龙湾生态度假村有限公司	345,129.71
珠海保税区启航物流有限公司	330,098.78
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	3,009,486.56
华誉投资发展有限公司	204,923.72
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	0.00
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	3,786,749,657.86

### (3) 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	8,600,422,408.87	4,611,598,261.24
其中：库存现金	856,138.79	613,938.37
可随时用于支付的银行存款	8,430,143,657.63	4,610,984,322.87
可随时用于支付的其他货币资金	169,422,612.45	
二、现金等价物	0.00	0.00

三、期末现金及现金等价物余额	8,600,422,408.87	4,611,598,261.24
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	2,040,922,671.95	1,124,185,353.67

#### 54、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	2,040,922,671.95	保证金
存货	51,586,242,575.91	借款抵押
固定资产	833,541,234.30	借款抵押
无形资产	58,509,148.67	借款抵押
可供出售金融资产*注 1	641,920,000.00	借款质押
投资性房地产	8,218,294,300.00	借款抵押
合计	63,379,429,930.83	--

注1：本公司以其持有东兴证券3200万股股票作质押，向金融机构融资，融资余额350,015,952.00元。

#### 55、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
其中：美元	1,661,497.40	6.9370	11,525,807.46
欧元	354.16	7.3068	2,587.78
港币	535.39	0.8945	478.91
其他应收款			
其中：美元	14,518.69	6.9370	100,716.15
其他应付款			
其中：美元	93,825,859.12	6.9370	650,869,984.72
长期借款			
其中：美元	96,000,000.00	6.9370	665,952,000.00

(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

## 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	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
珠海保税区启航物流有限公司	2016年08月11日	1,200,000,000.00	100.00%	现金收购	2016年08月11日	工商变更完成	0.00	-874,970.93
东莞市金泽置业投资有限公司	2016年05月10日	356,200,000.00	80.00%	现金收购	2016年05月10日	工商变更完成	0.00	618,603.69
福建泰康房地产开发有限公司	2016年05月30日	160,000,000.00	80.00%	现金收购	2016年05月30日	工商变更完成	0.00	-2,266,141.08
福州冠业房地产开发有限公司	2016年08月08日	550,000,000.00	80.00%	现金收购	2016年08月08日	工商变更完成	0.00	-1,767,117.42
长泰永隆置业发展有限公司	2016年09月23日	150,823,534.17	70.00%	现金收购	2016年09月23日	工商变更完成	0.00	-106,191.07
福建乐统房地产开发有限公司	2016年09月23日	234,176,465.83	70.00%	现金收购	2016年09月23日	工商变更完成	0.00	-390.00
福建一卡通网络有限责任公司	2016年01月18日	38,000,000.00	100.00%	现金收购	2016年01月18日	工商变更完成	1,048,656.53	-545,970.60
张家口崇礼区亚龙湾生态度假村有限公司	2016年12月14日	21,300,000.00	80.00%	现金收购	2016年12月14日	工商变更完成	0.00	0.00
福建华夏世纪园发展有限公司	2016年12月05日	1,368,700,000.00	40.00%	现金收购	2016年12月05日	工商变更完成	0.00	1,360,763.18
华誉投资发展有限公司	2016年08月25日	0.00	100.00%	现金收购	2016年08月25日	工商变更完成	0.00	-28,852,191.22
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	2016年08月01日	8,000,000.00	80.00%	现金收购	2016年08月01日	工商变更完成	0.00	-544,533.46

## (2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	珠海保税区启航物流有限公司*注 1	东莞市金泽置业投资有限公司*注 2	福建泰康房地产开发有限公司*注 3	福州冠业房地产开发有限公司*注 4	长泰永隆置业发展有限公司*注 5	福建乐统房地产开发有限公司*注 6	福建一卡通网络有限责任公司注 7	张家口崇礼区亚龙湾生态度假村有限公司*注 8	福建华夏世纪园发展有限公司*注 9	华誉投资发展有限公司*注 10	北京昌基鸿业房地产开发有限公司*注 11
--现金	1,200,000,000.00	356,200,000.00	160,000,000.00	550,000,000.00	150,823,534.17	234,176,465.83	38,000,000.00	21,300,000.00	1,368,700,000.00	0.00	8,000,000.00
--非现金资产的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
--发行或承担的债务的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
--发行的权益性证券的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
--或有对价的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合并成本合计	1,200,000,000.00	356,200,000.00	160,000,000.00	550,000,000.00	150,823,534.17	234,176,465.83	38,000,000.00	21,300,000.00	1,368,700,000.00	0.00	8,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1,200,000,000.00	356,200,000.00	160,000,000.00	550,000,000.00	150,823,534.17	234,176,465.83	39,709,948.99	21,300,000.00	1,368,700,000.00	0.00	8,000,000.00
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	0.00	0.00	0.00	-1,709,948.99	0.00	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：

注 1：被合并净资产公允价值以经福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司按资产基础估值方法确定的估值结果基础上双方协商确定。

注 2：被合并净资产公允价值以经福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司按资产基础估值方法确定的估值结果基础上双方协商确定。

注 3：被合并净资产公允价值以经福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司按资产基础估值方法确定的估值结果基础上双方协商确定。

注 4：被合并净资产公允价值以经福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司按资产基础估值方法确定的估值结果基础上双方协商确定。

注 5：被合并净资产公允价值以经福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司按资产基础估值方法确定的估值结果基础上双方协商确定。

注 6：被合并净资产公允价值以经福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司按资产基础估值方法确定的估值结果基础上双方协商确定。

注 7：被合并净资产公允价值以经福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司按收益估值方法确定的估值结果确定。

注 8：被合并净资产公允价值以经福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司按资产基础法估值方法确定的估值结果基础上双方协商确定。

注 9：被合并净资产公允价值以竞拍结果确定。

注 10：被合并净资产公允价值以经福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司按资产基础估值方法确定的估值结果基础上双方协商确定。

注 11：收购时按照原股东出资额作为收购对价，无溢价收购情况，因此无需评估。

## (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	珠海启航		东莞金泽		福建泰康		福州冠业	
	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	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：								
货币资金	330,098.78	330,098.78	17,482,254.05	17,482,254.05	490.47	490.47	2,297,877.96	2,297,877.96
应收款项	1,144,822.24	1,144,822.24	65,172,528.87	65,172,528.87	4,193.94	4,193.94	3,520,324.32	3,520,324.32
存货	0.00	0.00	745,322,589.48	300,968,496.62	201,088,677.59	161,000,784.99	683,344,386.41	176,802,394.53
固定资产	74,302,349.23	74,302,349.23	16,856.65	16,856.65	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	1,134,548,521.19	4,272,833.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	222,059.27	222,059.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税资产	35,554.00	35,554.00	4,957,245.14	4,957,245.14	0.00	0.00	0.00	0.00
负债：								
借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应付款项	10,583,404.71	10,583,404.71	387,209,821.98	387,209,821.98	454,094.00	454,094.00	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净资产	1,200,000,000.00	69,724,312.50	445,741,652.21	1,387,559.35	200,639,268.00	160,551,375.40	689,162,588.69	182,620,596.81
减：少数股东权益	0.00	0.00	89,541,652.21	0.00	40,639,268.00	0.00	139,162,588.69	0.00
取得的净资产	1,200,000,000.00	69,724,312.50	356,200,000.00	1,387,559.35	160,000,000.00	160,551,375.40	550,000,000.00	182,620,596.81

续表:

单位: 元

	长泰永隆		福建乐统		福建一卡通		张家口亚龙湾	
	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	购买日公允价值	购买日账面价值
资产:								
货币资金	0.00	0.00	0.00	0.00	4,077,791.92	4,077,791.92	345,129.71	345,129.71
应收款项	0.00	0.00	0.00	0.00	26,722,780.00	26,722,780.00	1,717,422.05	1,717,422.05
存货	216,347,224.17	27,825,081.10	335,911,955.83	94,895,690.78	82,218.70	82,218.70	314,842.69	314,842.69
固定资产	0.00	0.00	0.00	0.00	3,845,938.24	3,845,938.24	41,127,144.00	41,127,144.00
无形资产	0.00	0.00	0.00	0.00	6,224,928.03	813,173.24	64,823,943.73	4,778,401.20
长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	392,000.00	392,000.00
递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	0.00	4,782,955.70	4,782,955.70	312,293.32	312,293.32
负债:								
借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应付款项	0.00	0.00	0.00	0.00	4,673,724.90	4,673,724.90	82,180,519.03	82,180,519.03
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	1,352,938.70	0.00	0.00	0.00
净资产	216,347,224.17	27,825,081.10	335,911,955.83	94,895,690.78	39,709,948.99	35,651,132.90	26,852,256.47	-33,193,286.06
减: 少数股东权益	65,523,690.00	0.00	101,735,490.00	0.00	0.00	0.00	5,552,256.47	0.00
取得的净资产	150,823,534.17	27,825,081.10	234,176,465.83	94,895,690.78	39,709,948.99	35,651,132.90	21,300,000.00	-33,193,286.06

续表:

单位: 元

	华誉投资		华夏世纪园		昌基鸿业	
	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	204,923.72	204,923.72	9,480,369.51	9,480,369.51	3,009,486.56	3,009,486.56
应收款项	1,888,971.52	1,888,971.52	300,000.00	300,000.00	0.00	0.00
存货	653,411,455.08	559,946,291.79	3,041,548,700.99	801,264,109.94	1,467,750,000.00	1,467,750,000.00
固定资产	250,313.48	250,313.48	1,073,854.56	1,073,854.56	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	0.00	0.00	81,910.58	81,910.58	0.00	0.00
递延所得税资产	3,438,830.98	3,438,830.98	837,582.65	837,582.65	0.00	0.00
负债:						
借款	0.00	0.00	692,870,000.00	692,870,000.00	0.00	0.00
应付款项	659,194,494.78	659,194,494.78	106,906,945.27	106,906,945.27	1,470,759,486.56	1,470,759,486.56
递延所得税负债	0.00	0.00	69,505.00	69,505.00	0.00	0.00
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净资产	0.00	-93,465,163.29	2,253,475,968.02	13,191,376.97	0.00	0.00
减: 少数股东权益	0.00	0.00	884,775,968.02	-364,541.20	0.00	0.00
取得的净资产	0.00	-93,465,163.29	1,368,700,000.00	13,555,918.17	0.00	0.00

**(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且在报告期内取得控制权的交易

 是  否**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

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
上海禾矜房地产开发有限公司	500,000.00	1.00	股权转让	2016年12月	完成董事会重组	0.00

(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
上海禾矜房地产开发有限公司	50.00	25,000,000.00	25,000,000.00	0.00	—	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**3、其他原因的合并范围变动**

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

公司名称	新增方式
东莞中维嘉信房地产开发有限公司	设立
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	设立
惠州市泰禾嘉盈房地产开发有限公司	设立
惠州泰禾瑞元置业有限公司	设立
深圳红悦置业有限公司	设立
深圳泰禾房地产开发有限公司	设立
深圳中维菁山房地产开发有限公司	设立
深圳瑞德置业有限公司	设立
武汉泰禾房地产开发有限公司	设立
武汉泰维房地产开发有限公司	设立
武汉盛德源置业有限公司	设立
武汉泰瑞德置业有限公司	设立
张家口泰禾房地产开发有限公司	设立
广东中维嘉盈投资有限公司	设立
郑州泰禾房地产开发有限公司	设立
福建泰禾商业投资发展有限公司	设立
福州禾悦市场管理有限公司	设立

公司名称	新增方式
福州凯泽雅丹实业有限公司	设立
福州瑞邦道诚实业有限公司	设立
福州泰禾恒冠文化发展有限公司	设立
福州泰禾鸿运置业有限公司	设立
福州泰禾嘉丰置业有限公司	设立
福州泰禾嘉利置业有限公司	设立
福州泰禾嘉启置业有限公司	设立
福州泰禾嘉晟置业有限公司	设立
福州泰禾嘉信置业有限公司	设立
福州泰禾嘉盈置业有限公司	设立
福州泰禾嘉裕置业有限公司	设立
福州泰禾嘉元置业有限公司	设立
福州泰禾锦川置业有限公司	设立
福州泰禾锦辉置业有限公司	设立
福州泰禾锦润置业有限公司	设立
福州泰禾锦兴置业有限公司	设立
福州泰禾锦绣置业有限公司	设立
福州泰禾丽创置业有限公司	设立
福州泰禾瑞达置业有限公司	设立
福州泰禾瑞德置业有限公司	设立
福州泰禾瑞丰置业有限公司	设立
福州泰禾瑞亨置业有限公司	设立
福州泰禾瑞元置业有限公司	设立
福州泰禾天赋置业有限公司	设立
福州泰禾润通置业有限公司	设立
福州泰禾新世界文化发展有限公司	设立
福州泰禾兴通置业有限公司	设立
福州泰禾永盛置业有限公司	设立
福州泰禾运成置业有限公司	设立
怀来泰禾房地产开发有限公司	设立
泉州之眼文化传播有限公司	设立
上海丰苗企业管理咨询有限公司	设立
上海郇喆企业管理咨询有限公司	设立
上海兴闳房地产开发有限公司	设立
苏州禾瑞房地产开发有限公司	设立
苏州禾宣房地产开发有限公司	设立
泉州禾悦市场管理有限公司	设立
慕盛（北京）公寓管理有限公司	设立
瑞元（深圳）商贸有限责任公司	设立
红峪（深圳）商贸有限公司	设立
北京泰禾商业管理有限公司	设立
福州泰佳实业有限公司	设立
卓越设计机构（香港）有限公司	设立
上海禾矜房地产开发有限公司	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		取得方式
				直接	间接	
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%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	设立
福州泰航房地产开发有限公司	长乐市	长乐市	房地产开发	100.00%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	设立
福建三农农化有限公司	漳州市	漳州市	商品销售	75.00%	0.00%	设立
福建三农化学农药有限责任公司	三明市	三明市	生产项目筹建	82.27%	0.00%	设立
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%	0.00%	设立
江阴泰禾房地产开发有限公司	江阴市	江阴市	房地产开发	100.00%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
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%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	设立
福州盛源德利实业有限公司	福州市	福州市	商品批发	100.00%	0.00%	设立
福州中维实业有限公司	福州市	福州市	商品批发	100.00%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	设立
福州泰福房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	0.00%	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%	0.00%	设立
泉州盛华商贸实业有限公司	泉州市	泉州市	商品批发	100.00%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	设立
泉州泰禾商业物业管理有限公司	泉州市	泉州市	房地产开发	100.00%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	设立
尤溪泰禾房地产开发有限公司	尤溪县	尤溪县	房地产开发	100.00%	0.00%	设立
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%	0.00%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
泉州连禾商贸实业有限公司	泉州市	泉州市	批零经营兼营等	100.00%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	设立
福州美鸿林业有限公司	福州市	福州市	园林绿化	100.00%	0.00%	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%	0.00%	设立
泰禾金控(平潭)集团有限公司	平潭市	平潭市	金融投资	51.00%	0.00%	设立
泰禾集团(香港)有限公司	香港	香港	金融投资	100.00%	0.00%	设立
泰禾集团发展有限公司	香港	香港	金融投资	100.00%	0.00%	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%	0.00%	设立
上海禾苗股权投资基金管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	45.90%	0.00%	设立
上海懿禾资产管理有限公司	上海市	上海市	资产管理	51.00%	0.00%	设立
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%	0.00%	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%	0.00%	设立
福州泰佳实业有限公司	福州市	福州市	商品销售	100.00%	0.00%	设立
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%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	设立
武汉泰禾房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00%	0.00%	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%	0.00%	设立
郑州泰禾房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	70.00%	0.00%	设立
上海兴闳房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	51.00%	0.00%	设立
福建泰禾商业投	福州市	福州市	投资管理	100.00%	0.00%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
资发展有限公司						
福州凯泽雅丹实业有限公司	福州市	福州市	商品销售	100.00%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	设立
福州泰禾嘉丰置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	0.00%	设立
福州泰禾嘉利置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	0.00%	设立
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%	0.00%	设立
福州泰禾嘉晟置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	0.00%	设立
福州泰禾嘉信置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	0.00%	设立
福州泰禾嘉盈置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	0.00%	设立
福州泰禾嘉裕置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	0.00%	设立
福州泰禾嘉元置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	设立
福州泰禾瑞元置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	0.00%	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%	0.00%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
福州泰禾天冕置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	0.00%	设立
福州泰禾兴通置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	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	60.00%	0.00%	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	70.00%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	设立
张家口泰禾房地产开发有限公司	张家口市	张家口市	房地产开发	100.00%	0.00%	设立
广东中维嘉盈投资有限公司	张家口市	张家口市	投资管理	60.00%	0.00%	设立
卓越设计机构(香港)有限公司	香港	香港	设计	100.00%	0.00%	设立
福州瑞邦道诚实业有限公司	福州市	福州市	商品和技术进出口	100.00%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	设立
上海邮喆企业管理咨询有限公司	上海市	上海市	企业管理	100.00%	0.00%	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%	0.00%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
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%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	设立
慕盛(北京)公寓管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	100.00%	0.00%	设立
瑞元(深圳)商贸有限责任公司	深圳市	深圳市	商品销售	100.00%	0.00%	设立
红峪(深圳)商贸有限公司	深圳市	深圳市	商品销售	100.00%	0.00%	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%	0.00%	同一控制下合并
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%	0.00%	同一控制下合并
北京泰禾房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	63.63%	0.00%	同一控制下合并
北京泰禾商务俱乐部有限公司	北京市	北京市	服务业	63.63%	0.00%	同一控制下合并
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%	0.00%	同一控制下合并
福州泰禾物业管理有限公司	福州市	福州市	物业管理	100.00%	0.00%	同一控制下合并
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%	0.00%	非同一控制下合并
南京吉庆房产有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%	0.00%	非同一控制下合并
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	80.00%	0.00%	非同一控制下合并
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%	0.00%	非同一控制下合并
福建绿美食用菌科技发展有限公司*3	福州市	福州市	食用菌系列产品研究开发	36.00%	0.00%	非同一控制下合并
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%	0.00%	非同一控制下合并
张家口崇礼区亚龙湾生态度假村有限公司	张家口市	张家口市	酒店餐饮	80.00%	0.00%	非同一控制下合并
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%	0.00%	非同一控制下合并
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%	0.00%	非同一控制下合并
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%	0.00%	非同一控制下合并
福州冠业房地产	福州市	福州市	房地产开发	80.00%	0.00%	非同一控制下合

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
开发有限公司						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%	0.00%	非同一控制下合并
华誉投资发展有限公司	香港	香港	投资管理	100.00%	0.00%	非同一控制下合并
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%	0.00%	非同一控制下合并
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%	0.00%	非同一控制下合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

\*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，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。

## (2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京泰禾房地产开发有限公司	36.37%	531,940.65	0.00	505,174,153.63
北京祥筑房地产开发有限公司	60.00%	-9,017,575.97	0.00	2,749,565.36
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	20.00%	-108,906.69	0.00	1,749,869.62
福建华夏世纪园发展有限公司	60.00%	816,457.91	0.00	885,956,967.13
东莞市金泽置业投资有限公司	20.00%	123,720.74	0.00	89,665,372.95
福建泰康房地产开发有限公司	20.00%	-453,228.22	0.00	40,186,039.78
福州冠业房地产开发有限公司	20.00%	-353,423.48	0.00	138,809,165.21
福建乐统房地产开发有限公司	30.00%	-117.00	0.00	101,735,373.00
长泰永隆置业发展有限公司	30.00%	-31,857.32	0.00	65,491,832.68
泰禾金控（平潭）集团有限公司	49.00%	4,750,286.12	0.00	1,229,194,510.72
福州泰盛置业有限公司	47.50%	-392,127.51	0.00	543,533,389.68

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	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	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	6,005,821,287.17	82,384,412.89	6,088,205,700.06	3,239,219,850.12	1,460,000,000.00	4,699,219,850.12	5,695,369,862.33	80,837,620.61	5,776,207,482.94	237,245,229.85	4,151,438,983.98	4,388,684,213.83
北京祥筑	2,602,738,566.50	13,866,134.75	2,616,604,701.25	2,175,362,092.32	436,660,000.00	2,612,022,092.32	1,951,221,159.78	9,801,946.91	1,961,023,106.69	1,941,411,204.47	0.00	1,941,411,204.47
北京昌基鸿业	1,637,147,798.73	180,698.75	1,637,328,497.48	628,579,149.38	1,000,000,000.00	1,628,579,149.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
福建华夏世纪园	859,211,421.59	1,490,431.92	860,701,853.51	162,420,213.24	683,730,311.81	846,150,525.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
东莞市金泽置业	860,089,541.26	4,878,034.68	864,967,575.94	318,525,412.90	544,436,000.00	862,961,412.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
福建泰康	300,524,242.24	755,380.37	301,279,622.61	142,994,388.29	0.00	142,994,388.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
福州冠业	287,967,310.72	589,039.15	288,556,349.87	107,702,870.48	0.00	107,702,870.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
福建乐统	94,895,690.79	130.00	94,895,820.79	520.00	0.00	520.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
长泰永隆	29,434,940.15	230,052.32	29,664,992.47	1,946,102.44	0.00	1,946,102.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
泰禾金控	2,641,591,457.12	200,859,905.64	2,842,451,362.76	330,177,822.51	3,713,314.30	333,891,136.81	2,499,383,606.28	378,078.51	2,499,761,684.79	785,490.00	110,430.30	895,920.30
福州泰盛置业	1,776,592,404.52	4,936,316.11	1,781,528,720.63	637,247,900.25	0.00	637,247,900.25	1,867,792,761.79	4,817,008.05	1,872,609,769.84	618,079.75	726,885,338.10	727,503,417.85

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	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	138,573,555.69	1,462,580.83	1,462,580.83	1,058,831,655.52	129,682,558.29	-60,449,403.30	-60,449,403.30	-820,789,539.44
北京祥筑	2,954,130.16	-15,029,293.29	-15,029,293.29	778,298,889.96	371,258.93	-12,602,729.05	-12,602,729.05	305,494,056.77
北京昌基鸿业	0.00	-544,533.46	-544,533.46	486,179,980.28	0.00	0.00	0.00	0.00
福建华夏世纪园	0.00	1,359,951.49	1,359,951.49	8,114,507.10	0.00	0.00	0.00	0.00
东莞市金泽	0.00	618,603.69	618,603.69	-418,990,004.23	0.00	0.00	0.00	0.00
福建泰康	0.00	-2,266,141.08	-2,266,141.08	-97,176,012.72	0.00	0.00	0.00	0.00
福州冠业	0.00	-1,767,117.42	-1,767,117.42	-95,191,828.15	0.00	0.00	0.00	0.00
福建乐统	0.00	-390.00	-390.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
长泰永隆置业	0.00	-106,191.07	-106,191.07	830,160.27	0.00	0.00	0.00	0.00
泰禾金控	0.00	9,694,461.46	9,694,461.46	500,153,708.66	0.00	-1,134,235.51	-1,134,235.51	-2,499,616,393.72
福州泰盛置业	0.00	-825,531.61	-825,531.61	3,016,119.01	0.00	-10,671,375.90	-10,671,375.90	-142,704,522.66

## 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

①2016年1月，子公司化学农药少数股东进行增资，增资后本公司持有的股权比例由100.00%下降为82.27%，但仍控制化学农药。

②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北京嘉盈20.00%股权，2016年10月已完成相关手续，自2016年8月起福州泰禾持有北京嘉盈100.00%股权。

③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上海泰维49.00%股权，2016年12月已完成相关手续，自2017年1月起福州泰禾持有上海泰维100.00%股权。

④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泉州连禾置业51.00%股权，2016年8月已完成相关手续，自2016年9月起福州泰禾持有泉州连禾置业100.00%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

	化学农药	北京嘉盈	上海泰维	泉州连禾置业
购买成本/处置对价				
--现金	0.00	3,000,000.00	12,000,000.00	428,400,000.00
--非现金资产的公允价值				
购买成本/处置对价合计	0.00	3,000,000.00	12,000,000.00	428,400,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	2,809,749.48	-9,828,547.46	-7,121,898.39	376,763,291.88
差额	-2,809,749.48	12,828,547.46	19,121,898.39	51,636,708.12
其中：调整资本公积	2,809,749.48	-12,828,547.46	-19,121,898.39	-51,636,708.12
调整盈余公积				
调整未分配利润				

### 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	
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
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
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
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
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
上海禾矜房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	50.00%	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：

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

	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	厦门泰世房地产开发有限公司	苏州禾发房地产开发有限公司	上海禾矜房地产开发有限公司	厦门泰世房地产开发有限公司	苏州禾发房地产开发有限公司	上海禾矜房地产开发有限公司
流动资产	2,985,834,512.18	3,330,775,835.98	2,885,169,678.53	0.00	0.00	0.00
其中：现金和现金等价物	10,431.20	34,316,172.54	11,114,181.82	0.00	0.00	0.00
非流动资产	874,624.72	4,424,829.37	1,136,280.04	0.00	0.00	0.00
资产合计	2,986,709,136.90	3,335,200,665.35	2,886,305,958.57	0.00	0.00	0.00
流动负债	2,978,476,970.22	314,762,187.01	947,792,525.45	0.00	0.00	0.00
非流动负债	0.00	2,030,000,000.00	1,890,000,000.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	2,978,476,970.22	2,344,762,187.01	2,837,792,525.45	0.00	0.00	0.00
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	8,232,166.68	990,438,478.34	48,513,433.12	0.00	0.00	0.00
按持股比例计算的净资产份额	4,198,405.01	495,219,239.17	24,256,716.56	0.00	0.00	0.00
--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	4,198,405.01	495,219,239.17	24,256,716.56	0.00	0.00	0.00
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	-32.40	-353,813.61	-24,200.46	0.00	0.00	0.00

	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	厦门泰世房地产开发有限公司	苏州禾发房地产开发有限公司	上海禾矜房地产开发有限公司	厦门泰世房地产开发有限公司	苏州禾发房地产开发有限公司	上海禾矜房地产开发有限公司
所得税费用	-589,277.78	-3,187,173.90	-135,173.86	0.00	0.00	0.00
净利润	-1,767,833.32	-9,561,521.66	-1,486,566.88	0.00	0.00	0.00
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	-1,767,833.32	-9,561,521.66	-1,486,566.88	0.00	0.00	0.00
本年度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

单位：元

	期末余额/本期发生额				期初余额/上期发生额			
	福州盛利俊实业有限公司	上海泰瓴置业有限公司	北京瑞坤置业有限公司	长乐泰城房地产开发有限公司	福州盛利俊实业有限公司	上海泰瓴置业有限公司	北京瑞坤置业有限公司	长乐泰城房地产开发有限公司
流动资产	1,214,566,081.35	8,388,435,154.49	4,444,450,160.61	535,733,209.00	955,694,129.12	0.00	3,152,286,780.96	0.00
非流动资产	7,404,833.05	4,752,872.06	36,446,327.49	9,640,980.45	921,930.18	0.00	2,981,509.17	0.00
资产合计	1,221,970,914.40	8,393,188,026.55	4,480,896,488.10	545,374,189.45	956,616,059.30	0.00	3,155,268,290.13	0.00
流动负债	1,193,267,445.56	206,849,362.33	2,751,866,846.93	521,621,957.83	403,850,663.30	0.00	1,413,769,122.87	0.00
非流动负债	0.00	8,080,000,000.00	1,300,000,000.00	0.00	505,500,000.00	0.00	1,500,000,000.00	0.00
负债合计	1,193,267,445.56	8,286,849,362.33	4,051,866,846.93	521,621,957.83	909,350,663.30	0.00	2,913,769,122.87	0.00
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	28,703,468.84	106,338,664.22	429,029,641.17	23,752,231.62	47,265,396.00	0.00	241,499,167.26	0.00
按持股比例计算的净资产份额	18,229,125.11	50,124,594.70	235,270,269.10	11,163,548.86	11,816,349.00	0.00	0.00	0.00
--商誉	0.00	0.00	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	0.00	0.00
--其他	0.00	0.00	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	18,229,125.11	50,124,594.70	235,270,269.10	11,163,548.86	11,816,349.00	0.00	0.00	0.00
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业收入	4,797,565.71	0.00	7,419.00	0.00	0.00	0.00	60,052,474.00	0.00
净利润	-19,130,695.17	-13,661,335.78	-22,073,191.09	-6,247,768.38	-2,734,604.00	0.00	119,991,770.56	0.00
终止经营的	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

	期末余额/本期发生额				期初余额/上期发生额			
	福州盛利俊实业有限公司	上海泰瓴置业有限公司	北京瑞坤置业有限责任公司	长乐泰城房地产开发有限公司	福州盛利俊实业有限公司	上海泰瓴置业有限公司	北京瑞坤置业有限责任公司	长乐泰城房地产开发有限公司
净利润								
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	-19,130,695.17	-13,661,335.78	-22,073,191.09	-6,247,768.38	-2,734,604.00	0.00	119,991,770.56	0.00
本年度收到的来自联营企业的股利	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

## 十、与金融工具相关的风险

### (一) 风险管理目标和政策

公司的经营活动会面临各种金融风险：市场风险(主要为外汇风险和利率风险)、信贷风险及流动性风险。公司的整体风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对公司财务业绩的潜在不利影响。

#### 1、各类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2016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	1,661,497.40	0.00
其他应收款	14,518.69	0.00
其他应付款	93,825,859.12	0.00
长期借款	96,000,000.00	0.00

2) 利率风险：本公司的利率风险主要来自银行借款等带息债务，而利率受国家宏观货币政策的影响，使公司在未来承受利率波动的风险。

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

2016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	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	463,983,800.66	0.00	0.00	463,983,800.66
1.交易性金融资产	463,983,800.66	0.00	0.00	463,983,800.66
（1）债务工具投资	0.00	0.00	0.00	0.00
（2）权益工具投资	463,983,800.66	0.00	0.00	463,983,800.66
（3）衍生金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
（1）债务工具投资	0.00	0.00	0.00	0.00
（2）权益工具投资	0.00	0.00	0.00	0.00
（二）可供出售金融资产	682,040,000.00	0.00	0.00	682,040,000.00
（1）债务工具投资	0.00	0.00	0.00	0.00
（2）权益工具投资	682,040,000.00	0.00	0.00	682,040,000.00
（3）其他	0.00	0.00	0.00	0.00
（三）投资性房地产	0.00	9,899,372,900.00	0.00	9,899,372,900.00
1.出租用的土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
2.出租的建筑物	0.00	9,899,372,900.00	0.00	9,899,372,900.00
3.持有并准备增值后转让的土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00
1.消耗性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00
2.生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00
持续以公允价值计量的资产总额	1,146,023,800.66	9,899,372,900.00	0.00	11,045,396,700.66
（五）交易性金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：发行的交易性债券	0.00	0.00	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00
（六）指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00
持续以公允价值计量的负债总额	0.00	0.00	0.00	0.00
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）持有待售资产	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
非持续以公允价值计量的资产总额	0.00	0.00	0.00	0.00
非持续以公允价值计量的负债总额	0.00	0.00	0.00	0.00

## 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

年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2016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，对于体量较小的商业物业，因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；对于体量大、不易找到交易案例的商业物业，因其所在区域附近类似房地产租赁情况较活跃，且部分出租建筑物受长期租赁合同限制，故采用收益法进行估值。

# 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	福州市	实业投资	20,000 万元	48.97	48.97

本企业的母公司情况的说明

泰禾投资集团有限公司主营业务为对工业、农业、种养殖业、国内贸易业、房地产业、旅游业、电子商务及技术的投资，系本公司第一大股东。

本企业最终控制方是黄其森先生。

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、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九、2、在合营安排或联营企业中的权益。

## 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
福建海峡银行股份有限公司	实际控制人任董事的关联单位
杭州泰峪房地产开发有限公司	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

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

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	2,830,188.60	0.00
长乐泰城房地产开发有限公司	物业收入	208,939.61	0.00
泰禾（福建）集团有限公司	物业收入	33,827.74	0.00
杭州泰峪房地产开发有限公司	物业收入	656,502.13	0.00

### (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		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。	62,251,851.51
杭州泰峪房地产开发有限公司	上海泰维	管理“未来科技城85号”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丰	2015年12月01日		1、设计管理服务、工程管理服务，分别为项目销售额的1%，但分别不低于每年100万元。2、品牌使用及综合管理费，为项目销售额的3%，但不低于每年300万元	4,716,981.14
上海泰瓴置业有限公司	上海禾启	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、工程质量管理、竣工交付、运营管理等项目开发权过程服务。	2016年10月01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	22,093,395.27

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
					2209.34 万元。	

关联托管/承包情况说明

### (3) 关联租赁情况

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
泰禾（福建）集团有限公司	福建中维房地产开发有限公司	690,984.00	921,312.00
泰禾（福建）集团有限公司	福州泰禾房地产开发有限公司	559,890.00	746,520.00

### (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	备注
本公司、黄其森	600,000,000.00	2016年09月02日	2017年03月02日	否	注1
	495,000,000.00	2016年10月31日	2017年07月30日	否	
	200,000,000.00	2016年11月21日	2017年11月17日	否	
	198,000,000.00	2016年10月14日	2017年03月21日	否	
	200,000,000.00	2016年09月28日	2017年09月01日	否	
	300,000,000.00	2016年09月13日	2017年09月13日	否	
本公司	290,000,000.00	2014年12月25日	2017年12月25日	否	注2
	50,000,000.00	2016年08月03日	2017年01月30日	否	
	100,000,000.00	2016年09月09日	2017年03月24日	否	
本公司、泰禾（福建）集团、黄其森	200,000,000.00	2016年01月28日	2018年07月27日	否	注3
本公司、黄其森	150,000,000.00	2016年07月15日	2017年07月15日	否	注4
	411,172,000.00	2016年07月15日	2017年07月15日	否	
	50,000,000.00	2016年07月15日	2017年07月15日	否	
	350,000,000.00	2016年07月15日	2017年07月15日	否	
本公司、泰禾投资、黄其森	49,000,000.00	2016年03月09日	2018年03月09日	否	注5
	3,851,000,000.00	2016年03月09日	2018年03月09日	否	
本公司、黄其森	540,000,000.00	2015年07月21日	2017年04月28日	否	注6
	495,000,000.00	2015年12月28日	2017年12月27日	否	
	1,000,000,000.00	2016年12月20日	2018年12月20日	否	
	1,000,000,000.00	2016年12月28日	2018年12月27日	否	
本公司、黄其森	368,536,500.00	2016年05月11日	2017年05月11日	否	注7
	175,500,000.00	2016年03月04日	2017年03月04日	否	
	1,000,000,000.00	2016年12月27日	2017年12月27日	否	
	119,608,213.20	2015年09月18日	2017年09月17日	否	
	138,700,000.00	2015年12月24日	2017年12月23日	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	备注
	59,345,215.11	2015年05月22日	2017年07月23日	否	
	110,000,000.00	2016年11月15日	2019年10月17日	否	
	24,658,819.00	2016年02月23日	2019年02月23日	否	
	1,668,106,998.35	2016年06月28日	2018年06月27日	否	
	460,000,000.00	2016年03月24日	2019年03月23日	否	
	792,000,000.00	2016年02月01日	2019年02月01日	否	
	500,000,000.00	2016年09月01日	2018年08月31日	否	
30,000,000.00	2016年03月30日	2017年03月30日	否		
本公司、黄其森、许清水	475,000,000.00	2014年08月28日	2017年08月28日	否	注8
本公司、黄其森、福州泰禾	59,992,800.00	2012年07月25日	2017年07月25日	否	注9
本公司、泰禾(福建)集团、黄其森	1,000,000,000.00	2015年09月25日	2018年09月25日	否	注10
本公司	4,800,000.00	2016年08月26日	2017年08月26日	否	注11
本公司、黄其森	300,000,000.00	2016年06月29日	2017年06月29日	否	注12
	1,200,000,000.00	2016年12月07日	2018年12月07日	否	
	484,450,000.00	2015年11月12日	2017年05月12日	否	
	201,200,000.00	2015年07月20日	2017年07月20日	否	
	2,400,000,000.00	2016年05月30日	2018年05月30日	否	
	544,436,000.00	2016年08月26日	2018年02月26日	否	
	6,400,000.00			否	
	330,000,000.00	2016年11月29日	2019年09月30日	否	
	1,495,000,000.00	2016年12月30日	2018年12月30日	否	
	46,100,000.00	2016年12月13日	2017年12月13日	否	
	2,000,000,000.00	2016年11月25日	2018年11月24日	否	
	1,130,000,000.00	2016年04月15日	2019年04月15日	否	
	950,000,000.00	2016年02月04日	2026年01月28日	否	
	705,000,000.00	2016年07月21日	2019年07月21日	否	
	600,000,000.00	2016年04月22日	2018年04月22日	否	
780,000,000.00	2016年09月09日	2019年09月09日	否		
1,782,000,000.00	2016年06月02日	2019年06月01日	否		
本公司	3,350,000,000.00	2016年07月19日	2019年07月19日	否	注13
	1,070,324,681.92	2016年05月27日	2019年05月27日	否	
	1,600,000,000.00	2016年06月13日	2019年06月13日	否	
	620,000,000.00	2016年04月29日	2021年04月07日	否	
	680,000,000.00	2016年10月13日	2018年10月13日	否	
本公司、泰禾(福建)集团、黄其森	400,000,000.00	2015年07月28日	2018年07月27日	否	注14
本公司	71,000,000.00	2016年07月12日	2018年07月12日	否	注15

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	备注
泰禾投资、黄其森提供担保	500,000,000.00	2016年12月08日	2017年12月08日	否	注16

泰禾投资、黄其森提供担保	500,000,000.00	2016年10月19日	2017年10月19日	否	
泰禾投资、黄其森提供担保	300,000,000.00	2016年09月14日	2017年03月23日	否	
黄其森提供担保	1,500,000,000.00	2016年08月30日	2017年08月30日	否	注 17
黄其森提供担保	594,000,000.00	2016年08月19日	2017年03月19日	否	
黄其森提供担保	500,000,000.00	2016年12月29日	2017年12月29日	否	
黄其森提供担保	1,485,000,000.00	2016年08月03日	2017年08月03日	否	
泰禾投资提供担保	300,000,000.00	2016年09月23日	2017年03月24日	否	
泰禾投资、黄其森提供担保	450,351,000.00	2016年10月19日	2017年10月19日	否	注 19
泰禾投资、黄其森提供担保	499,950,000.00	2016年11月10日	2017年11月10日	否	
泰禾投资、黄其森提供担保	100,000,000.00	2016年12月13日	2017年02月27日	否	
泰禾投资、黄其森提供担保	488,000,000.00	2016年12月27日	2017年12月27日	否	
泰禾投资, 福建中维、黄其森提供担保	3,855,900,000.00	2016年05月26日	2018年05月26日	否	注 20
泰禾投资, 黄其森提供担保	396,000,000.00	2016年08月22日	2017年08月21日	否	注 21
福建泰康、黄其森提供担保	400,000,000.00	2016年08月30日	2017年02月28日	否	注 22
黄其森提供担保	240,000,000.00	2016年07月14日	2017年07月14日	否	注 23
黄其森提供担保	250,000,000.00	2016年12月22日	2017年06月22日	否	注 24
黄其森提供担保	1,500,000,000.00	2016年09月29日	2018年09月29日	否	注 25
黄其森提供担保	2,000,000,000.00	2016年09月02日	2018年08月31日	否	

#### 关联担保情况说明

注 1、厦门泰禾、北京泰禾置业、泰禾新世界、化学农药与金融机构签订合作协议，由本公司及黄其森先生提供担保，向金融机构融资。截止 2016 年 12 月 31 日，融资余额为 2,193,000,000.00 元。

注 2、北京泰禾置业、北京中维泰禾与金融机构签订合作协议，由本公司提供担保，向金融机构融资。截止 2016 年 12 月 31 日，融资余额为 440,000,000.00 元。

注 3、上海红御与金融机构签订合作协议，由本公司、泰禾（福建）集团及黄其森先生提供担保，向金融机构融资。截止 2016 年 12 月 31 日，融资余额为 200,000,000.00 元。

注 4、上海禾启、厦门泰禾、泉州连禾、北京嘉华以应收账款质押并由本公司及黄其森先生提供担保，向金融机构融资。截止 2016 年 12 月 31 日，融资余额为 961,172,000.00 元。

注 5、福建中维、深圳泰禾与金融机构签订合作协议，由福建中维以持有的深圳泰禾 49% 股权转让，以福建中维持有的深圳泰禾 51% 股权作质押，由泰禾投资、本公司及黄其森先生提供担保，向金融机构融资。截止 2016 年 12 月 31 日，融资余额为 3,900,000,000.00 元。

注 6、由本公司及黄其森先生提供担保，福建中维、上海禾启与金融机构签订合作协议，以上海红桥项目在建工程及对应的土地使用权作抵押、以福建中维持有的上海禾启股权质押；福州泰禾、泉州华大与金融机构签订合作协议，以华大项目部分土地使用权抵押、以福州泰禾持有的泉州华大股权质押；福建中维、北京昌基鸿业与金融机构签订合作协议，以南邵 07# 地块土地使用权抵押、以福建中维持有的北京昌基鸿业股权质押，向金融机构融资；福州泰禾、本公司与金融机构签订合作协议，以本公司持有福州泰禾 100% 股权质押，向金融机构融资。截止 2016 年 12 月 31 日，融资余额为 3,035,000,000.00 元。

注 7、由本公司及黄其森先生提供担保，石狮泰禾与金融机构签订合作协议，以石狮泰禾广场 A 区在建工程抵押；福州泰航与金融机构签订合作协议，以长乐二期项目部分在建抵押；福州中夏与金融机构签订合作协议，以长兴岛项目部分土地使用权抵押；福州泰禾与金融机构签订合作协议，以福州红树林、福州红峪保留产权物业及在建工程抵押；宁德中维与金融机构签订合作协议，以宁德红树林项目在建工程抵押；福州泰福与金融机构签订合作协议，以永泰红峪一期项目在建工程抵押；福州泰悦与金融机构签订合作协议，以永泰红峪二期、三期在建工程抵押；泰禾新世界与金融机构签订合作协议，以东二环泰禾广场西区部分在建工程抵押；北京泰禾以中国院子项目部分现房及对应的土地使用权抵押；北京中维泰禾以北京院子项目部分现房及对应的土地使用权抵押；北京中维泰禾置业以北京一号街区项目未售房源抵押；化学农药以办公楼产权及对应的土地使用权抵押，向金融机构融资。截止 2016 年 12 月 31 日，融资余额为 5,446,455,745.66 元。

注 8、泉州连禾置业与金融机构签订合作协议，以东海泰禾广场在建工程抵押，由本公司、黄其森先生及许清水先生提供担保，向金融机构融资。截止 2016 年 12 月 31 日，融资余额为 475,000,000.00 元。

注 9、化学农药与金融机构签订合作协议，以三明市三元区黄砂渡头坪化工园的土地，台江区茶亭街道浦尾巷广达温泉公寓店面抵押，由本公司、黄其森先生及福州泰禾提供担保，向金融机构融资。截止 2016 年 12 月 31 日，融资余额为 59,992,800.00 元。

注 10、北京泰禾与金融机构签订合作协议，以运河岸上的院子土地使用权及地上建筑物抵押，由本公司、泰禾（福建）集团及黄其森先生提供担保，向金融机构融资。截止 2016 年 12 月 31 日，融资余额为 1,000,000,000.00 元。

注 11、福鼎泰禾、长乐名城、福州吉耀与金融机构签订合作协议，分别以持有的长乐泰城股权作质押，本公司按持股比例提供担保，向金融机构融资。截止 2016 年 12 月 31 日，融资余额为 4,800,000.00 元。

注 12、由本公司及黄其森先生提供担保：福州泰禾以持有的上海泰维股权质押，上海泰维向金融机构融资；深圳泰禾以持有的珠海启航物流股权质押，珠海启航物流向金融机构融资；福州泰禾以其持有的福州泰屿 49% 股权转让，以其持有的福州泰屿 51% 股权质押，以首府项目剩余货值作为补充抵押物，由福州泰屿向金融机构融资；福州泰禾以持有的福州泰航、福州泰瑞股权质押，以长乐红誉一期在建工程抵押，福州泰瑞向金融机构融资；福建中维以持有的佛山顺德中维股权质押，佛山顺德中维向金融机构融资；福建中维以持有的东莞金泽 20% 股权转让，75% 股权质押，以东莞新天地项目土地抵押，向金融机构融资；福建中维以持有的冠业公司股权质押，以桂山项目土地抵押，向金融机构融资；福建中维以持有的上海兴闳股权质押，以长兴岛项目部分土地抵押，向金融机构融资；福建中维以持有的上海兴闳股权质押，上海兴闳向金融机构融资；福州泰禾以持有的苏州禾瑞股权质押，以苏州尹山湖项目土地抵押，向金融机构融资；福州泰禾以持有的厦门泰禾股权质押，厦门泰禾以厦门院子项目在建工程抵押，向金融机构融资；福州中维以五四北泰禾广场部分房屋抵押及应收账款质押，向金融机构融资；福州泰禾以持有的福州中夏股权质押，福州中夏以东二环泰禾广场东区土地使用权抵押，向金融机构融资；福州泰禾以持有的北京泰禾嘉华股权质押，北京泰禾嘉华以泰禾中央广场部分在建工程抵押，向金融机构融资；福州中夏以东二环泰禾广场东区土地使用权抵押，向金融机构融资；福州泰禾、福建中维分别以持有的股权作质押，泰禾新世界以部分在建工程抵押，向金融机构融资。截止 2016 年 12 月 31 日，融资余额为 14,954,586,000.00 元。

注 13、由本公司担保：福州泰禾以持有的北京中维股权质押，北京中维以西府大院在建工程抵押，向金融机构融资；北京泰禾嘉信以中央广场部分在建工程抵押，向金融机构融资；福州泰禾以持有的南京吉庆股权质押，南京吉庆以南京院子在建工程抵押，向金融机构融资；福建华夏以福州美伦学府雅居的房产及在建工程抵押，向金融机构融资。截止 2016 年 12 月 31 日，融资余额为 7,320,324,681.92 元。

注 14、福州泰禾以持有的上海红御股权质押，上海红御以闸北项目在建工程抵押，由本公司、泰禾（福建）集团及黄其森先生提供担保，向金融机构融资。截止 2016 年 12 月 31 日，融资余额为 400,000,000.00 元。

注 15、福鼎项目以福鼎红树林项目抵押，由本公司提供担保，向金融机构融资。截止 2016 年 12 月 31 日，融资余额为 71,000,000.00 元。

注 16、泰禾新世界、本公司与金融机构签订合作协议，由泰禾投资及黄其森先生提供担保，向金融机构融资。截止 2016 年 12 月 31 日，融资余额为 1,300,000,000.00 元。

注 17、福州中夏、本公司与金融机构签订合作协议，由黄其森先生提供担保，向金融机构融资。截止 2016 年 12 月 31 日，融资余额为 4,079,000,000.00 元。

注 18、本公司与金融机构签订合作协议，由泰禾投资提供担保，向金融机构融资。截止 2016 年 12 月 31 日，融资余额为 300,000,000.00 元。

注 19、本公司与金融机构签订合作协议，由泰禾投资及黄其森先生提供担保，向金融机构融资。截止 2016 年 12 月 31 日，融资余额为 1,538,301,000.00 元。

注 20、本公司、福建中维与金融机构签订合作协议，由福建中维以其下属项目公司土地使用权抵押，并以其持有的项目 51% 股权质押，由泰禾投资、福建中维及黄其森先生提供担保，向金融机构融资。截止 2016 年 12 月 31 日，融资余额为 3,855,900,000.00 元。

注 21、福州泰禾、江阴泰禾与金融机构签订合作协议，以江阴院子现房抵押、以福州泰禾持有的江阴泰禾股权质押，由泰禾投资、黄其森先生提供担保，向金融机构融资。截止 2016 年 12 月 31 日，融资余额为 396,000,000.00 元。

注 22、本公司与金融机构签订融资协议，以泰康山庄土地使用权抵押，由福建泰康及黄其森先生提供担保，向金融机构融资。截止 2016 年 12 月 31 日，融资余额为 400,000,000.00 元。

注 23、本公司以五四北泰禾广场部分商铺保留产权抵押，由黄其森先生提供担保，向金融机构融资。截止 2016 年 12 月 31 日，融资余额为 240,000,000.00 元。

注 24、泰禾投资以持有的泰禾集团 1250 万股股票质押（其中 750 万股为阶段性质押），盛源德利 100% 股权质押，由黄其森先生提供担保，上海禾启向金融机构融资。截止 2016 年 12 月 31 日，融资余额为 250,000,000.00 元。

注 25、本公司以福州泰禾持有的福建中维股权质押、以北京泰禾保留房产作抵押，由黄其森先生提供担保，向金融机构融资。截止 2016 年 12 月 31 日，融资余额为 3,500,000,000.00 元。

## （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限公司	6,100,000.00	无	无	合作款及往来款
杭州泰峪房地产开发有限公司	95,540,000.00	无	无	合作款及往来款

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
上海禾矜房地产开发有限公司	3,709,259,474.30	无	无	合作款及往来款
上海泰瓴置业有限公司	250,770,000.00	无	无	合作款及往来款
苏州禾发房地产开发有限公司	922,359,300.00	无	无	合作款及往来款
长乐泰城房地产开发有限公司	80,585,200.00	无	无	合作款及往来款
福州盛利俊实业有限公司	500,000,000.00	无	无	合作款及往来款
泰禾投资集团有限公司	9,682,500,000.00	无	无	注 1
泰禾投资集团有限公司	5,658,000,000.00	无	无	注 2
拆出				
厦门泰世房地产开发有限公司	1,494,542,662.64	无	无	合作款及往来款
杭州泰峪房地产开发有限公司	1,002,281,496.98	无	无	合作款及往来款
上海禾矜房地产开发有限公司	4,230,736,111.99	无	无	合作款及往来款
上海泰瓴置业有限公司	623,455,000.00	无	无	合作款及往来款
北京瑞坤置业有限责任公司	304,350,000.00	无	无	合作款及往来款
苏州禾发房地产开发有限公司	1,108,806,560.87	无	无	合作款及往来款
长乐泰城房地产开发有限公司	145,705,200.00	无	无	合作款及往来款
深圳信润房地产开发有限公司	663,573,285.00	无	无	合作款及往来款
宁波汇融沁齐股权投资合伙企业	1,080,000,000.00	无	无	合作款及往来款
福州盛利俊实业有限公司	500,000,000.00	无	无	合作款及往来款
泰禾投资集团有限公司	9,775,980,813.48	无	无	注 1
泰禾投资集团有限公司	5,658,000,000.00	无	无	注 2

注 1：为保证本公司经营业务发展的资金需求，根据泰投与本公司的《资金统借统还财务支持协议》，由泰投统一向金融机构借款，向本公司提供累计余额不超过人民币 45 亿元的统借统还财务资金支持。以上协议内容详见本公司第七届董事会第二十三次会议的决议及 2015 年第一次临时股东大会的决议。本年度本公司累计从泰禾投资拆借资金 9,682,500,000.00 元，累计归还泰禾投资资金 9,775,980,813.48 元，期末应付泰禾投资 0.00 元。

注 2：上述与泰禾投资拆入及拆出金额系本公司之子公司泰禾金控（本公司占 51%，泰禾投资占 49%）根据投资协议约定，在泰禾金控存在资金闲置的情况下，按投资比例向股东回拨投资款，泰禾金控本年累计向泰禾投资拨付资金 5,658,000,000.00 元，本年累计收回拨资金 5,658,000,000.00 元，期末余额为 0.00 元，无存在向泰禾投资单笔回拨投资款超过投资额 1,225,000,000.00 元的情况。

## （6）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	800,000.00	800,000.00
廖光文	600,000.00	600,000.00
沈琳	600,000.00	600,000.00
独立董事：		
封和平*注 1	66,700.00	0.00
郑新芝*注 2	66,700.00	0.00
洪波	75,000.00	100,000.00
张白	75,000.00	100,000.00
任真	75,000.00	100,000.00
监事：		

项目	本期发生额	上期发生额
林章龙	215,000.00	320,000.00
丁毓琨	620,000.00	530,000.00
陈利定	151,000.00	224,000.00
李朝阳	205,000.00	
李卫东	160,000.00	
其他高级管理人员：		
郑钟	600,000.00	600,000.00
葛勇	600,000.00	600,000.00
朱进康	600,000.00	600,000.00
罗俊*注 3	200,000.00	0.00
王星明	328,000.00	600,000.00
洪再春	480,000.00	480,000.00
王伟华	410,000.00	570,000.00
沈力男	520,000.00	0.00
张晋元	200,000.00	0.00
成尔骏	200,000.00	0.00

注 1：封和平先生于 2016 年 9 月 6 日获委任。

注 2：郑新芝先生于 2016 年 9 月 6 日获委任。

注 3：罗俊先生于 2016 年 9 月 6 日获委任。

## (7) 其他关联交易

根据本公司 2014 年 12 月 29 日第七届董事会第二十三次董事会决议和 2015 年 1 月 15 日的 2015 年第一次临时股东大会决议，由泰禾投资向本公司及下属子公司提供累计不超过人民币 45 亿元的统借统还财务资金支持。泰禾投资可根据其统借资金到位情况分期借给本公司及控股子公司使用。本公司按照泰禾投资统借资金支付给金融机构的利率水平（利率不超过 12%）和资金的实际占用天数，计算应负担的利息金额。本年共承担借款利息 45,874,735.74 元，截止 2016 年 12 月 31 日，尚欠泰禾投资统借统还利息 0.00 元。

## 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	26,418,998.99	1,320,949.95	0.00	0.00
应收账款	杭州泰峪房地产开发有限公司	1,353,333.96	67,666.70	0.00	0.00
应收账款	长乐泰城房地产开发有限公司	221,476.00	11,073.80	0.00	0.00
其他应收款	厦门泰世房地产开发有限公司	1,488,442,662.64	1,833.13	0.00	0.00
其他应收款	杭州泰峪房地产开发有限公司	906,741,496.98	13,444.88	0.00	0.00
其他应收款	上海禾矜房地产开	521,476,637.69	0.00	0.00	0.00

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
	发有限公司				
其他应收款	上海泰瓴置业有限公司	360,415,000.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	北京瑞坤置业有限责任公司	304,350,000.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	苏州禾发房地产开发有限公司	186,447,260.87	25,450.18	0.00	0.00
其他应收款	长乐泰城房地产开发有限公司	65,120,000.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	深圳信润房地产开发有限公司	663,573,285.00	0.00	0.00	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	0.00	0.00
长期应收款	上海泰瓴置业有限公司	12,270,000.00	0.00	0.00	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
短期借款	泰禾投资集团有限公司*注 1	0.00	85,500,000.00
应付利息	泰禾投资集团有限公司	0.00	7,817,129.51

注 1：本年偿还泰禾投资年初 85,500,000.00 元已包括在本年关联方资金拆出金额中。

## 十三、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*注1	40,000,000.00	0.00
—未支付的土地出让金	212,800,000.00	0.00
合计	252,800,000.00	0.00

注1：2016年12月，福州泰禾恒冠文化发展有限公司与福州世恒天达文化传播有限公司签署了《出资协议书》，同意以现金方式共同出资设立北京泰禾影视文化发展有限公司（以下简称“泰禾影视”），泰禾影视注册资本为人民币10,000万元，泰禾恒冠文化持股40%、世恒天达持股60%。

#### (2) 其他承诺事项

①2015年至2017年股东回报规划：（1）公司可采用现金、股票或者现金与股票相结合的方式或者法律、法规允许的其他方式分配利润，且公司的利润分配政策应保持连续性和稳定性；（2）2015年至2017年公司在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，以现金方式累计分配的利润原则上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；公司处于成长期且有重大资金支出安排，公司2015年至2017年每年现金分红在当年利润分配中所占比例不低于20%；

（3）在确保足额现金股利分配的前提下，公司可以另行增加股票股利方式分配利润。利润分配不得超过累计可分配利润的范围，且利润分配政策不得违反国家相关法规的规定。公司应当采取有效措施保障公司具备现金分红能力，在有条件的情况下，可进行中期现金分红。

②本公司及子公司相互担保、抵押及质押情况见附注十二、5（4）。

③截止资产负债表日，除上述事项外，本公司无需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、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

泰禾集团2005年10月披露的关于泰禾集团被吉林省长春市中级人民法院追加为被执行人一案，2011年被再次启动强制执行，泰禾集团持有的福州泰禾35,000万元股权被查封冻结。泰禾集团向长春中院提出申诉，长春中院对公司的申诉召开了听证会。截止目前，该项诉讼尚在申诉中；据查股权查封期限已届满，长春中院尚未续封。该项诉讼对泰禾集团本年经营成果及财务状况尚未产生影响。

除以上诉讼外，本报告期内，本公司无重大诉讼、仲裁事项。

#### 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

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178.44亿元。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保险相关的风险较小。

#### 3、其他或有负债及其财务影响

①截止2017年3月17日，公司累计对外提供担保金额4,990,775 万元人民币，其中，对参股公司实际担保 320,760万元人民币，其余均为对下属控股公司及下属公司之间提供担保，公司不存在逾期担保的情况。

②2016 年 12 月，公司全资子公司福州泰禾锦兴置业有限公司（以下简称“泰禾锦兴”）与天津欧神诺置业有限公司（以下简称“欧神诺”）及朋石（北京）投资有限公司（以下简称“朋石投资”）签署了《商品房购买协议》（以下简称“《购买协议》”），泰禾锦兴合计以人民币 118,346 万元购买欧神诺和朋石投资共同持有的位于北京市朝阳区东四环中路 58 号的远洋国际中心 B 座北京辉盛庭国际公寓。为了保证上述交易事项的顺利达成，公司同意为泰禾锦兴与欧神诺及朋石投资签订的《购买协议》中约定的交易金额提供差额补足义务并签署相关协议。

③2016年12月，为了满足下属子公司营运资金需求，公司同意对全资下属子公司北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司（以下简称“北京泰禾嘉兴”）向兴业银行股份有限公司北京分行（以下简称“兴业银行北京分行”）申请人民币 25 亿元的非标准债权投资房地产项目提供本金及收益的差额补足并签署相关协议。

### (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。

## 十四、资产负债表日后事项

### 1、其他资产负债表日后事项说明

#### (1) 利润分配情况

于2017年4月21日，本公司第八届董事会召开第二十次会议，批准2016年度利润分配预案，分配现金股利人民币124,445,072.00元。

(2) 2017年1月5日，公司及全资下属公司福州泰禾锦辉置业有限公司（以下简称“泰禾锦辉置业”）与山西怡佳房地产开发有限公司（以下简称“山西怡佳”）、太原市梗阳实业集团有限公司、山西荣佳森和房地产开发有限公司（以下简称“荣佳森和”）、山西俊嘉房地产开发有限公司（以下简称“山西俊嘉”）签署了《关于山西俊嘉房地产开发有限公司之股权转让协议》，以山西俊嘉股东全部权益评估价值人民币112,770.88万元为依据，泰禾锦辉置业以人民币106,240万元受让山西俊嘉95%股权。截止报告日，交接手续办理中。

(3) 2017年1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”）与温州市昌瑞贸易有限公司（以下简称“温州昌瑞”）、绍兴市上虞区晨发贸易有限公司（以下简称“上虞晨发”）、绍兴市上虞区时运贸易有限公司（以下简称“上虞时运”）、李景德、徐文生、朱杰、江西蓝天碧水开发建设有限公司（以下简称“蓝天碧水”或“项目公司”）签署了《江西蓝天碧水开发建设有限公司67%股权转让合同》，以蓝天碧水股东全部权益评估价值人民币40,182.99万元为依据，福州泰禾以人民币24,000万元受让蓝天碧水67%股权。截止报告日，相关手续办理中。

(4) 2017年3月8日，公司及全资子公司福州泰禾运成置业有限公司（以下简称“泰禾运成置业”）与野风集团房地产股份有限公司（以下简称“野风房地产”）、浙江野风资产管理有限公司（以下简称“浙江野风”）、杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司（以下简称“富阳乐多”）、杭州多乐房地产开发有限公司（以下简称“杭州多乐”、“富阳乐多、杭州多乐”统称“项目公司”）、野风集团有限公司签署了《关于杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司及杭州多乐房地产开发有限公司之股权及债权转让协议》，以杭州富阳银湖街道野风山项目的开发主体富阳乐多和杭州多乐的股东全部权益评估价值人民币114,009.63万元和44,019.70万元为依据，由全资子公司泰禾运成置业以人民币671,103,335.68元受让富阳乐多51%股权和杭州多乐25.5%股权，因富阳乐多系杭州多乐的控股公司，持有其50%股份，完成收购后，泰禾运成置业也将直接和间接持有杭州多乐51%股份。同时泰禾运成置业以431,583,622.17元向转让方野风房地产、浙江野风收购对项目公司51%比例的等额债权。

收购完成后，公司将获取杭州富阳银湖街道野风山项目（以下简称“目标项目”）51%权益。截止报告日，相关手续办理中。

(5) 2017年3月8日，公司及全资子公司济南中维置业有限公司（以下简称“济南中维置业”）与济南泰悦房地产开发集团有限公司（以下简称“济南泰悦”）、达盛集团山东置业有限公司（以下简称“达盛置业”或“目标公司”）签署了《股权收购协议》，以达盛置业股东全部权益评估值人民币66,416.56万元为依据，济南中维置业以人民币42,728万元受让达盛置业70%股权。截止报告日，相关手续办理中。

(6) 2017年4月19日，公司全资子公司厦门泰禾房地产开发有限公司以17.87亿元受让福建新华都置业有限公司60%股权，受让完成后，公司将接收新华都置业持有的漳州白塘湾国际旅游度假区项目的开发建设。

(7) 截止报告日，本公司无其他需要披露的资产负债表日后事项中的非调整事项。

## 十五、其他重要事项

### 1、其他

1、2017年3月17日，本公司第八届董事会第十七次会议决议，审议通过了《关于为下属公司融资提供担保额度及延长担保期限的议案》，具体为：

被担保方	担保金额（不超过） 万元	担保期限 （年）	担保方式	备注
济南锦兴置业有限公司	100,000	5	连带责任担保	
济南中维置业有限公司	100,000	5	连带责任担保	
南京吉庆房地产有限公司	180,000	3	连带责任担保	追加
泉州连禾置业有限公司	225,000	2	连带责任担保	延期
福州中维房地产开发有限公司	150,000	16	连带责任担保	
福州中维房地产开发有限公司	10,000	3	连带责任担保	
石狮泰禾广场投资有限公司	40,000	2	连带责任担保	追加
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	15,000	3	连带责任担保	
福州泰佳实业有限公司	140,000	2	连带责任担保	追加
福州凯泽雅丹实业有限公司	110,000	2	连带责任担保	
福州瑞邦道诚实业有限公司	110,000	2	连带责任担保	

截止报告日，上述担保尚未签署协议。

2、2017年3月17日，本公司第八届董事会第十七次会议决议，审议通过《关于对外转让债权的议案》，具体为：公司及全资下属公司福建中维房地产开发有限公司（以下简称“福建中维”）、深圳泰禾房地产开发有限公司（以下简称“深圳泰禾”）拟与中国长城资产管理股份有限公司深圳市分公司（以下简称“长城资产深圳公司”）签署《债权转让协议》、《债务重组协议》及相关附属协议，公司拟将持有的深圳泰禾 600,150 万元应收债权及相关附属权益、利益作价 600,000 万元转让给长城资产深圳公司，并由深圳泰禾按约定支付债务重组利息。同时，公司为本次债务清偿义务提供连带责任保证担保；公司及福建中维承诺对深圳泰禾享有的全部债权均劣后于长城资产深圳公司对深圳泰禾享有的全部债权。

## 十六、母公司财务报表主要项目注释

### 1、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	30,416.73	100.00%	1,520.84	5.00%	28,895.89	49,348.45	100.00%	2,467.42	5.00%	46,881.03

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	30,416.73	100.00%	1,520.84	5.00%	28,895.89	49,348.45	100.00%	2,467.42	5.00%	46,881.03

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	30,416.73	1,520.84	5.00%
1 年以内小计	30,416.73	1,520.84	5.00%
合计	30,416.73	1,520.84	5.00%

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：

## (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-946.58 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

## (3) 其他说明

- 1、本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。
- 2、本公司无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

## 2、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	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其他应收款	40,938,806,243.07	100%	366,127.47	0.00%	40,938,440,115.60	13,125,891,083.03	100%	151,957.16	0.00%	13,125,739,125.87

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%	0.00	0.00%	0.00
合计	40,938,806,243.07	100.00%	366,127.47	0.00%	40,938,440,115.60	13,125,891,083.03	100.00%	151,957.16	0.00%	13,125,739,125.87

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	5,005,063.12	250,253.16	5.00%
1 年以内小计	5,005,063.12	250,253.16	5.00%
1 至 2 年	566,868.56	56,686.86	10.00%
2 至 3 年	0.00	0.00	0.00%
3 年以上	59,187.45	59,187.45	100.00%
合计	5,631,119.13	366,127.47	6.50%

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		
	其他应收账款	坏账准备	计提比例（%）
合并范围内关联方组合	40,411,698,486.25	0.00	0.00
合营企业、联营企业往来款组合	521,476,637.69	0.00	0.00
合计	40,933,175,123.94	0.00	0.00

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

## （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 214,170.31 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

## （3）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	40,411,698,486.25	13,123,849,591.36

备用金	2,845.48	1,298.22
保证金	5,000,000.00	0.00
合作款	521,476,637.69	0.00
其他	628,273.65	2,040,193.45
合计	40,938,806,243.07	13,125,891,083.03

#### (4) 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
深圳中维菁山房地产开发有限公司	往来款	6,032,835,101.16	1 年以内	14.74%	0.00
福州中夏房地产开发有限公司	往来款	5,346,053,505.29	1 年以内	13.06%	0.00
深圳泰禾房地产开发有限公司	往来款	3,061,791,538.88	1 年以内	7.48%	0.00
上海兴闳房地产开发有限公司	往来款	2,724,903,635.00	1 年以内	6.66%	0.00
苏州禾瑞房地产开发有限公司	往来款	2,603,785,604.65	1 年以内	6.36%	0.00
合计	--	19,769,369,384.98	--	48.30%	0.00

#### (5) 其他说明

- 1、本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。
- 2、本公司无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

### 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	3,587,056,953.82	19,000,000.00	3,568,056,953.82	3,387,056,953.82	19,000,000.00	3,368,056,953.82
合计	3,587,056,953.82	19,000,000.00	3,568,056,953.82	3,387,056,953.82	19,000,000.00	3,368,056,953.82

#### (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
福建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
福建三农化学农药有限责任公司	400,000,000.00	0.00	0.00	400,000,000.00	0.00	0.00
福州泰禾房地产	1,213,612,672.73	150,000,000.00	0.00	1,363,612,672.73	0.00	0.00

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
开发有限公司						
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
泰禾金控（平潭）集团有限公司	1,275,000,000.00	0.00	0.00	1,275,000,000.00	0.00	0.00
福州泰佳实业有限公司	0.00	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	0.00	0.00
福建华夏世纪园发展有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	3,387,056,953.82	200,000,000.00	0.00	3,587,056,953.82	0.00	19,000,000.00

## (2) 其他说明

长期股权投资减值准备明细情况

投资项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	计提原因
福建三农化学进出口有限公司	19,000,000.00	0.00	0.00	19,000,000.00	长期无业务，亏损大
合计	19,000,000.00	0.00	0.00	19,000,000.00	

## 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	62,251,851.51	0.00	49,317,357.33	0.00
其他业务	357,429.98	0.00	429,720.00	103,967.77
合计	62,609,281.49	0.00	49,747,077.33	103,967.77

## 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		300,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益		0.00
处置长期股权投资产生的投资收益		427,960.70
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		0.00
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	-2,448.80	0.00
持有至到期投资在持有期间的投资收益		0.00
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	16,303,922.25	11,200,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	592,744,837.72	221,636.96
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

项目	本期发生额	上期发生额
其他	-92,898.10	0.00
合计	608,953,413.07	311,849,597.66

## 十七、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	226,229.97	
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）	6,619,815.50	
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	1,709,948.99	
债务重组损益	4,966,938.35	
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	629,689,025.22	
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	328,660,005.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-49,786,740.73	
不需支付的款项	987,295.46	
减：所得税影响额	230,340,642.20	
少数股东权益影响额	5,692,569.43	
合计	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”）	62,251,851.51	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 6225.19 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。
未来科技城 85 号（现推广名为“杭州院子”）	4,716,981.14	本公司之子公司上海泰维受托经营管理未来科技城 85 号（杭州院子）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 471.70 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

项目	涉及金额（元）	原因
		计管理费、工程前期策划管理费、工程概算及成本管理 费、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。

## 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	11.96%	1.3719	1.3719
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.15%	0.8199	0.8199

## 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

## 第十二节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、财务总监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报纸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

二〇一七年四月二十四日