

# 泰禾集团股份有限公司

## 2016 年年度审计报告



2017 年 04 月

## 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
<b>流动资产：</b>		
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	
<b>流动资产合计</b>	<b>107,872,990,149.03</b>	<b>73,862,448,396.46</b>
<b>非流动资产：</b>		
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		
<b>非流动资产合计</b>	<b>15,491,707,493.43</b>	<b>10,919,179,463.19</b>
<b>资产总计</b>	<b>123,364,697,642.46</b>	<b>84,781,627,859.65</b>

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
<b>流动负债：</b>		
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		
<b>流动负债合计</b>	<b>43,495,174,568.09</b>	<b>33,002,302,081.60</b>
<b>非流动负债：</b>		
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		
<b>非流动负债合计</b>	<b>58,153,380,528.47</b>	<b>34,711,035,268.80</b>
<b>负债合计</b>	<b>101,648,555,096.56</b>	<b>67,713,337,350.40</b>
<b>所有者权益：</b>		
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
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>18,000,836,048.24</b>	<b>13,445,549,301.86</b>
少数股东权益	3,715,306,497.66	3,622,741,207.39
<b>所有者权益合计</b>	<b>21,716,142,545.90</b>	<b>17,068,290,509.25</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>123,364,697,642.46</b>	<b>84,781,627,859.65</b>

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
<b>流动负债：</b>		
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
<b>非流动负债：</b>		
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
<b>所有者权益：</b>		
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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
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
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
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
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-28,789,577.85	-8,492.69
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	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
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	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、清偿负债同时进行时，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独计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
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
一、账面原值					
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
二、累计摊销					
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
三、减值准备					
1.期初余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.期末余额					
四、账面价值					
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	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
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

## (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
南京吉庆房地产有限公司	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。公司董事会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，分别为项目销售总额的2%，但分别不低于每年400万元。2、品牌使用及综合管理费，为项目销售总额的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，分别为项目销售总额的1%，但分别不低于每年100万元。2、品牌使用及综合管理费，为项目销售总额的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、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 18
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 19
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 20
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 21
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 22
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 23
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 24
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闵股权质押，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闵股权质押，上海兴闵向金融机构融资；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，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

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