

# 泰禾集团股份有限公司

## 审 计 报 告

瑞华审字【2018】40070006号

### 目 录

一、 审计报告 .....	1-6
二、 已审财务报表	
1、 合并资产负债表 .....	7-8
2、 合并利润表 .....	9
3、 合并现金流量表 .....	10
4、 合并股东权益变动表 .....	11-12
5、 资产负债表 .....	13-14
6、 利润表 .....	15
7、 现金流量表 .....	16
8、 股东权益变动表 .....	17-18
9、 财务报表附注 .....	19-166



通讯地址：北京市东城区永定门西滨河路8号院7号楼中海地产广场西塔5-11层  
Postal Address: 5-11/F, West Tower of China Overseas Property Plaza, Building  
7, NO.8, Yongdingmen Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing  
邮政编码 (Post Code): 100077  
电话 (Tel): +86(10)88095588 传真 (Fax): +86(10)88091199

## 审计报告

瑞华审字【2018】40070006号

泰禾集团股份有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了泰禾集团股份有限公司(以下简称“泰禾集团”)财务报表,包括2017年12月31日的合并及公司资产负债表,2017年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了泰禾集团2017年12月31日合并及公司的财务状况以及2017年度合并及公司的经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

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

### 三、关键审计事项

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

## **（一）存货跌价准备**

### **1、事项描述**

如附注四（11）、附注六（7）中所述，泰禾集团存货跌价准备采用成本与可变现净值孰低的方法。

截止 2017 年 12 月 31 日，泰禾集团已完工开发产品、在建开发产品及拟开发产品（以下统称“存货”）的账面价值合计 1,407.13 亿元，金额重大，泰禾集团管理层在确定资产负债表日存货可变现净值过程中，需对每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来净售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。

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

### **2、审计应对**

我们执行存货的可变现净值相关的审计程序中包括以下程序：

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

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

（3）对于泰禾集团计算截止 2017 年 12 月 31 日的存货可变现净值中使用的主要参数执行如下程序：①将预计售价与该项目实际预售/销售售价以及周边类似项目售价进行比较；②将预计销售费用占销售收入的比例与泰禾集团近期实际销售费用占比情况进行比较；③对于待投入开发成本，将其与管理层制定并经由内部批准的项目预算进行比较；同时，将新完工的开发项目的实际成本与预算成本进行比较，以评估项目预算的准确性。

## **（二）投资性房地产的计价**

如附注四（14）、附注六（12）中所述，泰禾集团投资性房地产采用公允价值进行后续计量。

截止2017年12月31日，泰禾集团管理层对公司持有的投资性房地产估计的公允价值为123.20亿元，占合并报表资产总额5.97%，并在2017年度合并利润表中确认了1.14亿元的公允价值变动损益。由于投资性房地产的公允价值对于泰禾集团资产和利润的影响重大，且其公允价值的确定涉及重大会计估计和判断，我们将投资性房地产的公允价值识别为关键审计事项。

## 2、审计应对

我们对投资性房地产的估值实施了如下的审计程序：

(1) 对外部独立评估机构的资质和评估人员的个人资质、评估人员对公司所处行业的了解和经验以及胜任能力进行了评估；

(2) 与评估人员沟通评估过程及相关参数的确定依据，查验相关数据来源的真实可靠性，判断评估报告是否公允和合理；

(3) 对于评估中使用的实际租金，我们采用抽样的方法核对至租赁台账及租赁合同。

(4) 对于评估中所使用的预计租金、租期收益率、复归收益率、开发利润率等参数，我们将其与市场交易数据进行比较；并就差异询问评估师以评价其合理性。

(5) 我们到房屋现场了解同类资产的市场价格，通过实地考察印证评估师的评估报告的公允性。

(6) 我们聘请他方评估机构对为泰禾集团投资性房地产出具的评估报告进行分析核查

## (三) 房地产开发项目收入的确认

### 1、事项描述

如附注四(26)、附注六(42)中所述，2017年度泰禾集团依据收入确认政策确认的房地产产品收入230.69亿元，占泰禾集团营业收入的94.81%。由于房地产产品收入金额重大，且存在收入计入不正确的会计期间或收入被操纵的固有风险，因此，我们将泰禾集团房地产产品收入确认识别为关键审计事项。

泰禾集团确认房地产产品收入的政策是：

公司在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，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

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、审计应对

我们对与房地产开发项目的收入确认实施了如下审计程序：

(1) 评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 检查泰禾集团的房产标准买卖合同条款，以评价房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

(3) 就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，和房屋是否已经办理移交手续，以评价相关房产销售收入是否已按照集团的收入确认政策确认，具体为：

①对确认收入的开发项目，检查项目竣工验收相关资料；

②检查预售许可证，核对销售面积；

③检查与业主签订的销售合同、收款记录、按揭手续，其他收款保障措施、网签记录等；

④检查向业主交房的证据，包括交房通知书，EMS 网上流程、业主签字的交房资料等；

(4) 对本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较。

(5) 就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

## 四、其他信息

泰禾集团管理层对其他信息负责。其他信息包括 2017 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

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

似乎存在重大错报。

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

## **五、管理层和治理层对财务报表的责任**

泰禾集团管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估泰禾集团公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算泰禾集团公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督泰禾集团的财务报告过程。

## **六、注册会计师对财务报表审计的责任**

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时,根据获取的审计证据,就可能导致对泰禾集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性,审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露;如果披露不充分,我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而,未来的事项或情况可能导致泰禾集团不能持续经营。

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

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


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

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

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

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)  
中国·北京



中国注册会计师(项目合伙人): 

中国注册会计师: 

二〇一八年四月二十三日



# 合并资产负债表

2017年12月31日

编制单位：泰禾集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、1	16,585,417,992.21	10,641,345,080.82
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	六、2	154,598,268.24	463,983,800.66
衍生金融资产			
应收票据	六、3		48,433,340.49
应收账款	六、4	1,281,448,400.11	924,953,666.16
预付款项	六、5	2,096,083,938.86	1,120,566,669.98
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、6	14,076,168,491.27	4,972,975,861.14
存货	六、7	140,713,143,079.87	88,854,747,105.24
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、8	1,654,511,070.23	845,984,624.54
<b>流动资产合计</b>		<b>176,561,371,240.79</b>	<b>107,872,990,149.03</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	六、9	2,818,248,124.15	958,580,000.00
持有至到期投资			
长期应收款	六、10	1,092,270,000.00	1,092,270,000.00
长期股权投资	六、11	6,776,593,181.37	838,461,898.51
投资性房地产	六、12	12,319,603,050.00	9,899,372,900.00
固定资产	六、13	2,526,036,018.99	1,895,385,670.37
在建工程	六、14	96,653,610.26	
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、15	76,439,847.13	140,830,799.43
开发支出			
商誉	六、16	187,012,083.34	187,012,083.34
长期待摊费用	六、17	23,805,309.48	4,195,108.25
递延所得税资产	六、18	1,300,906,532.52	475,599,033.53
其他非流动资产	六、19	2,641,950,462.50	
<b>非流动资产合计</b>		<b>29,859,518,219.74</b>	<b>15,491,707,493.43</b>
<b>资产总计</b>		<b>206,420,889,460.53</b>	<b>123,364,697,642.46</b>

(转下页)

(承上页)

## 合并资产负债表（续）

2017年12月31日

编制单位：泰禾集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
<b>流动负债：</b>			
短期借款	六、20	21,816,468,242.39	14,309,267,452.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	六、21	315,102,860.38	181,785,302.14
应付账款	六、22	6,809,051,629.99	6,155,812,602.53
预收款项	六、23	22,523,719,955.32	15,236,933,297.07
应付职工薪酬	六、24	148,453,916.27	80,934,842.37
应交税费	六、25	2,293,337,106.01	1,371,949,543.32
应付利息	六、26	1,123,074,967.02	728,293,346.82
应付股利	六、27	62,378,242.10	2,252,693.00
其他应付款	六、28	10,556,007,853.25	1,099,582,262.18
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、29	21,259,513,541.53	4,328,363,226.66
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>86,907,108,314.26</b>	<b>43,495,174,568.09</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	六、30	70,525,684,664.52	39,274,419,500.92
应付债券	六、31	21,892,807,239.70	17,414,303,607.28
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	六、32	411,977,920.35	11,094,149.85
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	六、33	69,354,200.00	
递延收益	六、35	200,281,787.81	152,984,788.26
递延所得税负债	六、18	1,294,803,923.07	1,300,578,482.16
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>94,394,909,735.45</b>	<b>58,153,380,528.47</b>
<b>负债合计</b>		<b>181,302,018,049.71</b>	<b>101,648,555,096.56</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	六、36	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	六、38	4,633,046,816.73	4,627,345,753.93
减：库存股			
其他综合收益	六、39	3,309,162,979.76	3,438,870,433.55
专项储备			
盈余公积	六、40	188,005,376.82	147,537,935.41
一般风险准备			
未分配利润	六、41	6,732,946,294.19	4,773,389,605.35
归属于母公司股东权益合计		16,107,612,187.50	14,231,594,448.24
少数股东权益		9,011,259,223.32	7,484,548,097.66
<b>股东权益合计</b>		<b>25,118,871,410.82</b>	<b>21,716,142,545.90</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>206,420,889,460.53</b>	<b>123,364,697,642.46</b>

载于第19页至第166页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第7页至第18页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并利润表

2017年度

编制单位：泰禾集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业总收入		24,331,166,371.70	20,727,941,732.94
其中：营业收入	六、42	24,331,166,371.70	20,727,941,732.94
二、营业总成本		21,945,292,718.02	19,327,242,008.80
其中：营业成本	六、42	17,608,711,044.79	16,255,531,767.62
税金及附加	六、43	1,552,686,868.29	1,377,385,988.56
销售费用	六、44	1,127,165,360.57	614,800,919.92
管理费用	六、45	736,079,264.77	436,512,755.34
财务费用	六、46	709,187,054.68	372,276,087.60
资产减值损失	六、47	211,463,124.92	270,734,489.76
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、48	121,420,325.90	365,606,641.30
投资收益（损失以“-”号填列）	六、49	539,189,027.45	579,183,776.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		86,004,017.13	-29,908,115.49
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
其他收益			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,046,483,007.03	2,345,490,141.79
加：营业外收入	六、50	188,737,410.14	30,251,676.14
其中：非流动资产毁损报废利得		651,675.83	233,192.32
减：营业外支出	六、51	242,320,712.50	65,528,188.60
其中：非流动资产毁损报废损失		1,864,565.11	6,962.35
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,992,899,704.67	2,310,213,629.33
减：所得税费用	六、52	659,425,720.70	596,283,037.34
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,333,473,983.97	1,713,930,591.99
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,333,473,983.97	1,713,930,591.99
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		209,004,781.72	6,608,196.07
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		2,124,469,202.25	1,707,322,395.92
六、其他综合收益的税后净额		-129,707,453.79	-729,055,001.18
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-129,707,453.79	-729,055,001.18
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-129,707,453.79	-729,055,001.18
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	六、39	-418,455,000.00	-963,345,000.00
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他	六、39	288,747,546.21	234,289,998.82
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		2,203,766,530.18	984,875,590.81
归属于母公司股东的综合收益总额		1,994,761,748.46	978,267,394.74
归属于少数股东的综合收益总额		209,004,781.72	6,608,196.07
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		1.7072	1.3719
（二）稀释每股收益		1.7072	1.3719

载于第19页至第166页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第7页至第18页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并现金流量表

## 2017年度

编制单位：泰禾集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
<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		32,401,374,819.98	20,792,685,397.52
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、54	4,179,727,365.20	1,208,301,440.68
经营活动现金流入小计		<b>36,581,102,185.18</b>	<b>22,000,986,838.20</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		27,206,691,425.82	25,061,808,437.45
支付给职工以及为职工支付的现金		1,631,615,208.83	901,271,759.35
支付的各项税费		3,112,957,299.82	3,295,573,080.75
支付其他与经营活动有关的现金	六、54	17,182,505,305.88	2,883,285,199.12
经营活动现金流出小计		<b>49,133,769,240.35</b>	<b>32,141,938,476.67</b>
经营活动产生的现金流量净额		<b>-12,552,667,055.17</b>	<b>-10,140,951,638.47</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		734,644,777.88	749,428,272.20
取得投资收益收到的现金		5,938,501.48	16,472,332.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		862,922.70	570,280.14
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		383,944,639.62	
收到其他与投资活动有关的现金	六、54	2,471,724,690.03	164,832,213.01
投资活动现金流入小计		<b>3,597,115,531.71</b>	<b>931,303,097.76</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		927,549,972.16	89,319,376.52
投资支付的现金		10,432,102,109.24	1,533,756,822.36
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		15,785,596,446.94	3,786,749,657.86
支付其他与投资活动有关的现金	六、54	7,775,269,144.06	6,107,258,080.37
投资活动现金流出小计		<b>34,920,517,672.40</b>	<b>11,517,083,937.11</b>
投资活动产生的现金流量净额		<b>-31,323,402,140.69</b>	<b>-10,585,780,839.35</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		591,500,000.00	3,795,741,600.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		91,500,000.00	26,500,000.00
取得借款收到的现金		111,599,294,061.99	76,992,578,133.92
发行债券收到的现金		9,453,425,000.00	9,440,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	六、54	1,910,487,433.73	211,294,238.93
筹资活动现金流入小计		<b>123,554,706,495.72</b>	<b>90,440,113,972.85</b>
偿还债务支付的现金		63,523,550,315.58	57,415,920,167.54
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,808,399,693.51	5,259,817,750.25
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		236,090,444.44	
支付其他与筹资活动有关的现金	六、54	2,756,812,923.71	3,020,029,851.76
筹资活动现金流出小计		<b>75,088,762,932.80</b>	<b>65,695,767,769.55</b>
筹资活动产生的现金流量净额		<b>48,465,943,562.92</b>	<b>24,744,346,203.30</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		52,211,315.10	-28,789,577.85
五、现金及现金等价物净增加额		4,642,085,682.16	3,988,824,147.63
加：期初现金及现金等价物余额		8,600,422,408.87	4,611,598,261.24
六、期末现金及现金等价物余额		<b>13,242,508,091.03</b>	<b>8,600,422,408.87</b>

载于第19页至第166页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第7页至第18页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并股东权益变动表

## 2017年度

金额单位：人民币元

编制单位：泰禾集团股份有限公司

项 目	本年数												
	归属于母公司股东权益												
	股本	优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	1,244,450,720.00		3,769,241,600.00		4,627,345,753.93		3,438,870,433.55		147,537,935.41		4,773,389,605.35	3,715,306,497.66	21,716,142,545.90
加：会计政策变更													
前期差错更正			-3,769,241,600.00									3,769,241,600.00	
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	1,244,450,720.00				4,627,345,753.93		3,438,870,433.55		147,537,935.41		4,773,389,605.35	7,484,548,097.66	21,716,142,545.90
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					5,701,062.80		-129,707,453.79		40,467,441.41		1,959,556,688.84	1,526,711,125.66	3,402,728,864.92
（一）综合收益总额							-129,707,453.79				2,124,469,202.25	209,004,781.72	2,203,766,530.18
（二）股东投入和减少资本												567,308,000.00	567,308,000.00
1、股东投入的普通股												91,500,000.00	91,500,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本												475,808,000.00	475,808,000.00
3、股份支付计入股东权益的金额													
4、其他													
（三）利润分配									40,467,441.41		-164,912,513.41	-236,090,444.44	-360,535,516.44
1、提取盈余公积									40,467,441.41		-40,467,441.41		
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配											-124,445,072.00	-236,090,444.44	-360,535,516.44
4、其他													
（四）股东权益内部结转													
1、资本公积转增资本（或股本）													
2、盈余公积转增资本（或股本）													
3、盈余公积弥补亏损													
4、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他					5,701,062.80								
四、本年年末余额	1,244,450,720.00				4,633,046,816.73		3,309,162,979.76		188,005,376.82		6,732,946,294.19	9,011,259,223.32	25,118,871,410.82

载于第19页至第166页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第7页至第18页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并股东权益变动表 (续)

2017年度

编制单位: 泰禾集团股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	上年数										少数股东权益	股东权益合计	
	归属于母公司股东权益												
	股本	优先股	永续债	其他	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
一、上年年末余额	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)					-67,777,176.36		-729,055,001.18		17,799,642.31		1,565,077,681.61	3,861,806,890.27	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) 股东投入和减少资本												3,878,741,600.00	3,878,741,600.00
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												3,769,241,600.00	3,769,241,600.00
3、股份支付计入股东权益的金额													
4、其他													
(三) 利润分配											-142,244,714.31		-124,445,072.00
1、提取盈余公积											17,799,642.31		
2、提取一般风险准备											-17,999,642.31		
3、对股东的分配											-124,445,072.00		-124,445,072.00
4、其他													
(四) 股东权益内部结转													
1、资本公积转增资本 (或股本)													
2、盈余公积转增资本 (或股本)													
3、盈余公积弥补亏损													
4、其他													
(五) 专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
(六) 其他					-67,777,176.36								-23,542,905.80
四、本年年末余额	1,244,450,720.00				4,627,345,753.93		3,438,870,433.55		147,537,935.41		4,773,389,605.35	7,484,548,097.66	21,716,142,545.90

载于第19页至第166页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第7页至第18页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

# 资产负债表

2017年12月31日

编制单位：泰禾集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,882,882,634.79	648,083,184.03
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		154,598,268.24	319,566,471.71
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六、1	345,619,167.00	28,895.89
预付款项		15,522,835.18	654,579.36
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十六、2	108,826,707,399.55	40,938,440,115.60
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		386,643.85	
<b>流动资产合计</b>		<b>111,225,716,948.61</b>	<b>41,906,773,246.59</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		2,060,310,559.00	742,040,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、3	5,338,386,761.26	3,568,056,953.82
投资性房地产		13,453,050.00	12,228,600.00
固定资产		4,508,342.79	1,510,995.49
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		520,420.99	584,326.15
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,367,248.21	
递延所得税资产		126,785,105.65	198,489.07
其他非流动资产		779,000,000.00	
<b>非流动资产合计</b>		<b>8,324,331,487.90</b>	<b>4,324,619,364.53</b>
<b>资产总计</b>		<b>119,550,048,436.51</b>	<b>46,231,392,611.12</b>

(转下页)

(承上页)

## 资产负债表(续)

2017年12月31日

编制单位: 泰禾集团股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
<b>流动负债:</b>			
短期借款		7,829,887,000.00	6,207,316,952.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		10.00	
应付账款		24,703,092.44	11,087,884.33
预收款项		253,488.67	253,488.67
应付职工薪酬		15,663,649.01	1,125,913.00
应交税费		28,083,020.89	63,821,520.69
应付利息		876,052,861.13	599,504,130.50
应付股利		62,378,242.10	2,252,693.00
其他应付款		57,535,097,289.40	7,375,073,873.16
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		7,145,313,541.53	200,000.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>73,517,432,195.17</b>	<b>14,260,636,455.35</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		17,274,453,262.50	7,355,700,000.00
应付债券		21,892,807,239.70	17,414,303,607.28
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款		9,988,872.08	9,988,872.08
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债		69,354,200.00	
递延收益			141,480,238.68
递延所得税负债		10,295,967.92	147,536,047.64
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>39,256,899,542.20</b>	<b>25,069,008,765.68</b>
<b>负债合计</b>		<b>112,774,331,737.37</b>	<b>39,329,645,221.03</b>
<b>股东权益:</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		4,799,760,780.04	4,791,760,323.76
减: 库存股			
其他综合收益			418,455,000.00
专项储备			
盈余公积		144,983,210.36	104,096,317.87
一般风险准备			
未分配利润		586,521,988.74	342,985,028.46
<b>股东权益合计</b>		<b>6,775,716,699.14</b>	<b>6,901,747,390.09</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>119,550,048,436.51</b>	<b>46,231,392,611.12</b>

载于第19页至第166页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第7页至第18页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

# 利润表

2017年度

编制单位：泰禾集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业收入	十六、4	432,539,339.21	62,609,281.49
减：营业成本	十六、4		
税金及附加		6,739,183.83	5,905,570.36
销售费用		31,427,610.10	8,322,775.86
管理费用		369,455,304.99	37,213,653.52
财务费用		353,425,546.27	391,216,481.89
资产减值损失		1,261,224.46	213,223.73
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		9,128,265.99	24,391,949.12
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、5	533,677,818.88	608,953,413.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		100,213,620.51	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		213,036,554.43	253,082,938.32
加：营业外收入		155,979,066.62	8,732,090.40
其中：非流动资产毁损报废利得			
减：营业外支出		136,437,925.73	30,053,085.38
其中：非流动资产毁损报废损失		15,526.84	447,905.43
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		232,577,695.32	231,761,943.34
减：所得税费用		-172,096,718.73	53,765,520.19
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		404,674,414.05	177,996,423.15
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		404,674,414.05	177,996,423.15
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-418,455,000.00	-963,345,000.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-418,455,000.00	-963,345,000.00
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		-418,455,000.00	-963,345,000.00
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		-13,780,585.95	-785,348,576.85

载于第19页至第166页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第7页至第18页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 现金流量表

2017年度

编制单位：泰禾集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
<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		139,154,082.13	65,500,824.86
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		61,530,121,076.57	8,644,154,352.22
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>61,669,275,158.70</b>	<b>8,709,655,177.08</b>
购买商品、接受劳务支付的现金			12,292,738.79
支付给职工以及为职工支付的现金		240,170,565.57	11,511,569.30
支付的各项税费		33,655,932.02	18,960,048.37
支付其他与经营活动有关的现金		73,778,642,056.69	13,538,960,322.42
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>74,052,468,554.28</b>	<b>13,581,724,678.88</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-12,383,193,395.58</b>	<b>-4,872,069,501.80</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		734,644,777.88	749,428,272.20
取得投资收益收到的现金		5,803,999.40	316,303,922.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		18,388.36	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		454,172,100.00	
收到其他与投资活动有关的现金		497,964,004.00	49,626,339.24
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>1,692,603,269.64</b>	<b>1,115,358,533.69</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,364,595.15	2,310,094.74
投资支付的现金		5,236,318,381.46	557,953,015.59
支付其他与投资活动有关的现金		20,000,000.00	526,836,593.59
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>5,261,682,976.61</b>	<b>1,087,099,703.92</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-3,569,079,706.97</b>	<b>28,258,829.77</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		30,055,765,453.50	19,129,566,952.00
发行债券收到的现金		9,453,425,000.00	9,440,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		9,204,553,253.44	4,972,984,774.37
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>48,713,743,706.94</b>	<b>33,543,051,726.37</b>
偿还债务支付的现金		16,459,231,143.00	7,871,450,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,855,494,313.11	1,345,013,625.74
支付其他与筹资活动有关的现金		12,369,672,504.78	18,851,667,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>31,684,397,960.89</b>	<b>28,068,130,625.74</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>17,029,345,746.05</b>	<b>5,474,921,100.63</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-1,625.89</b>	<b>-14.95</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>1,077,071,017.61</b>	<b>631,110,413.65</b>
加：期初现金及现金等价物余额		640,083,184.03	8,972,770.38
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>1,717,154,201.64</b>	<b>640,083,184.03</b>

载于第19页至第166页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第7页至第18页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 股东权益变动表

2017年度

编制单位：泰禾集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,244,450,720.00				4,791,760,323.76		418,455,000.00		104,096,317.87		342,985,028.46	6,901,747,390.09
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他									419,451.08		3,775,059.64	4,194,510.72
二、本年初余额	1,244,450,720.00				4,791,760,323.76		418,455,000.00		104,515,768.95		346,760,088.10	6,905,941,900.81
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					8,000,456.28		-418,455,000.00		40,467,441.41		239,761,900.64	-130,225,201.67
（一）综合收益总额							-418,455,000.00		40,467,441.41		404,674,414.05	-13,780,585.95
（二）股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配									40,467,441.41		-164,912,513.41	-124,445,072.00
1、提取盈余公积									40,467,441.41		-40,467,441.41	
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配											-124,445,072.00	-124,445,072.00
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他					8,000,456.28							8,000,456.28
四、本年年末余额	1,244,450,720.00				4,799,760,780.04				144,983,210.36		586,521,988.74	6,775,716,699.14

载于第19页至第166页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第7页至第18页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 股东权益变动表 (续)

## 2017年度

项 目	上年数										股东权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备		未分配利润
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,244,450,720.00				4,778,760,095.62			1,381,800,000.00		86,296,675.56	307,233,319.62	#####
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年年初余额	1,244,450,720.00				4,778,760,095.62			1,381,800,000.00		86,296,675.56	307,233,319.62	#####
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) 股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
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、对股东的分配											-124,445,072.00	-124,445,072.00
4、其他												
(四) 股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本 (或股本)												
2、盈余公积转增资本 (或股本)												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
(五) 专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
(六) 其他					13,000,228.14							13,000,228.14
四、本年年末余额	1,244,450,720.00				4,791,760,323.76			418,455,000.00		104,096,317.87	342,985,028.46	#####

载于第19页至第166页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第7页至第18页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

**泰禾集团股份有限公司**  
**2017 年度财务报表附注**  
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

### 一、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。

#### 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的批复》核准, 本公司发行人民币普通股(A 股) 227,272,727 股, 增加注册资本人民币 227,272,727.00 元, 增资后注册资本为人民币 1,244,450,720.00 元。

#### 2、所处行业

本公司所属行业房地产及化工行业。

#### 3、经营范围

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

#### 4、主要产品

本公司主要产品是开发的住宅地产、商业地产及化工等产品。

本财务报表业经本公司董事会于 2018 年 4 月 23 日决议批准报出。

本公司 2017 年度纳入合并范围的子公司共 331 户，详见本附注八“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 200 户，减少 4 户，详见本附注七“合并范围的变更”。

## 二、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

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

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## 三、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 2017 年 12 月 31 日的财务状况及 2017 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。

## 四、重要会计政策和会计估计

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

### 1、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。

### 2、营业周期

本公司及各子公司主要从事房地产经营，其营业周期通常从购买土地起到建成开发产品并出售或出租且收回现金或现金等价物为止的期间。该营业期间通常大于 12 个月。

### 3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民

币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定人民币为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

#### 4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

##### (1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

##### (2) 非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第

5 号的通知》(财会〔2012〕19 号)和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准(参见本附注四、5(2)),判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的,参考本部分前面各段描述及本附注四、13“长期股权投资”进行会计处理;不属于“一揽子交易”的,区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

在个别财务报表中,以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和,作为该项投资的初始投资成本;购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的,在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理(即,除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外,其余转入当期投资收益)。

在合并财务报表中,对于购买日之前持有的被购买方的股权,按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益;购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的,与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理(即,除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外,其余转为购买日所属当期投资收益)。

## 5、合并财务报表的编制方法

### (1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司,是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化,本公司将进行重新评估。

### (2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起,本公司开始将其纳入合并范围;从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司,处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中;当期处置的子公司,不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司,其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方,其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数

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

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

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

## 7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 8、外币业务和外币报表折算

### （1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）以及③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

### （3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。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，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## 9、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

### (1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

### (2) 金融资产的分类、确认和计量

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

#### ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售或回购；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司

近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

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

#### ② 持有至到期投资

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

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

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

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

#### ③ 贷款和应收款项

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

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

#### ④ 可供出售金融资产

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

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

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

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

#### (3) 金融资产减值

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

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

#### ① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

#### ② 可供出售金融资产减值

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

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

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

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

#### (4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③ 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### （5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

##### ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

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

##### ② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

##### ③ 财务担保合同及贷款承诺

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

#### （6）金融负债的终止确认

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

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

#### （7）衍生工具及嵌入衍生工具

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

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

#### （8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### （9）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

### 10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

#### （1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

#### （2）坏账准备的计提方法

##### ① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 200 万元以上或者占应收款项账面余额 10% 以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

##### ② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

#### A. 信用风险特征组合的确定依据

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

##### 不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
合并范围内关联方款项	债务单位信用风险特征
其他关联方款项	债务单位信用风险特征
政府类款项	债务单位信用风险特征
借款保证金	债务单位信用风险特征
房租保证金押金	债务单位信用风险特征
并购意向款	债务单位信用风险特征
账龄分析组合	上述组合外的应收款项

#### B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

##### 不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
合并范围内关联方款项	不计提坏账准备
其他关联方款项	不计提坏账准备
政府类款项	不计提坏账准备
借款保证金	不计提坏账准备
房租保证金押金	不计提坏账准备
并购意向款	不计提坏账准备
账龄分析组合	按账龄分析法计提

##### a. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

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，下同）	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

### ③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

#### (3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，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，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

## 11、存货

### (1) 存货的分类及计价方法

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

### (2) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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

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

### (3) 除房地产公司存货之外的存货的盘存制度为永续盘存制。

### (4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

## 12、持有待售资产和处置组

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

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面

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

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

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

### 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四、9“金融工具”。

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

#### （1）投资成本的确定

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

有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## （2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### ① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### ② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，

分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

### ③ 收购少数股权

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

### ④ 处置长期股权投资

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

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

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

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

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

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

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

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。同时结转投资性房地产累计公允价值变动。若存在原转换日计入其他综合收益的金额，也一并结转。

## 15、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

### (2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	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

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### (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四、20“长期资产减值”。

### (4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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

### (5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

## 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四、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、无形资产

### (1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

### (2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

### (3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

### 19、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括装修费。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

### 20、长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### 21、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

## 22、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。

## 23、优先股、永续债等其他金融工具

### （1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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

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

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

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

### （2）永续债和优先股等的会计处理方法

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

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为

利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

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

## 24、收入

### (1) 销售商品

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

#### ① 开发产品

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

#### ② 分期收款销售

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

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

#### ④ 出租物业收入确认方法

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

#### ⑤ 其他业务收入确认方法

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

### (2) 提供劳务收入

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

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

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

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

### （3）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

### （4）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

## 25、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法

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

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

## 26、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

### （3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

### （4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## 27、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

### （1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

### （2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

### （3）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。

### （4）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。

#### (5) 本公司作为承租人记录售后回租业务

售后回租交易认定为融资租赁的，售价与资产账面价值之间的差额应当予以递延，并按照该项租赁资产的折旧进度进行分摊，作为折旧费用的调整。售后回租交易认定为经营租赁的，售价与资产账面价值之间的差额应当予以递延，并在租赁期内按照与确认租金费用相一致的方法进行分摊，作为租金费用的调整。但是，有确凿证据表明售后回租交易是按照公允价值达成的，售价与资产账面价值之间的差额应当计入当期损益。

### 28、其他重要的会计政策和会计估计

#### (1) 资产证券化

本公司将部分应收款项（“信托财产”）证券化，将资产信托给特定目的实体，由该实体向投资者发行优先级资产支持证券，本公司持有次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。本公司作为资产服务商，提供资产维护和日常管理、年度资产处置计划制定、制定和实施资产处置方案、签署相关资产处置协议和定期编制资产服务报告等服务；同时本公司作为流动性支持机构，在优先级资产支持证券的本金未能得到足额偿付时提供流动性支持，以补足利息或本金的差额。信托财产在支付信托税负和相关费用之后，优先用于偿付优先级资产支持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的信托财产作为次级资产支持证券的收益，归本公司所有。本公司实际上保留了信托财产几乎所有的风险和报酬，故未对信托财产终止确认；同时，本公司对特定目的实体具有实际控制权，已经将其纳入合并财务报表范围。

在运用证券化金融资产的会计政策时，本公司已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬转移程度，以及本公司对该实体行使控制权的程度：

- 当本公司已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司予以终止确认该金融资产；
- 当本公司保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司继续确认该金融资产；
- 如本公司并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本公司考虑对该金融资产是否存在控制。如果本公司并未保留控制权，本公司终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本公司保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

#### (2) 质量保证金核算方法

在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“应付账款”科目下分

单位核算。质量保证期满，未发生工程质量问题，则根据公司工程开发部门的通知退还质量保证金。

### (3) 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似的，可以合并为一个经营分部。本集团以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

## 29、重要会计政策、会计估计的变更

### (1) 会计政策变更

#### ①因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2017年4月28日，财政部以财会[2017]13号发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年5月28日起实施。2017年5月10日，财政部以财会[2017]15号发布了《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》，自2017年6月12日起实施。本公司按照财政部的要求时间开始执行前述两项会计准则。同时，财政部于2017年12月颁布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30号），本公司按照该规定编制2017年度财务报表。

上述会计政策变更对公司的主要影响如下：

a. 本公司无持有待售非流动资产、处置组和终止经营的情况，因此《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》导致的会计政策变更对公司无影响。

b. 本公司根据《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》的规定，对2017年1月1日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入；与资产相关的政府补助确认为递延收益，在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益。

#### ②其他会计政策变更

无。

### (2) 会计估计变更

无。

## 30、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当

期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

#### （1）租赁的归类

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

#### （2）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

#### （3）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

#### （4）可供出售金融资产减值

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

#### （5）长期资产减值准备

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

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

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

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

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资

产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

#### (6) 折旧和摊销

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

#### (7) 递延所得税资产

在很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。

#### (8) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

#### (9) 预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

#### (10) 公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注十中披露。

## 五、税项

### 1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	按应税收入按11%、13%、17%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税，按简易征收的纳税人按照5%计算增值税。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴，不同税率的公司详见续表。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的5%、7%计缴。

税种	具体税率情况
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
土地增值税（预征）	按预售收入的2%、3%、4%、5%、6%预缴
土地增值税	按房地产销售收入—扣除项目金额按照超率累计税率30%-60%
房产税	按房产的计税余额1.2%或房产的租金收入12%计缴

续

纳税主体名称	所得税税率
华誉投资发展有限公司	16.50%
泰禾集团（香港）有限公司	16.50%
泰禾集团发展有限公司	16.50%
卓越设计机构（香港）有限公司	16.50%
Tahoe Group Global (Co.) Limited	0.00%

## 六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指 2017 年 1 月 1 日，“年末”指 2017 年 12 月 31 日；“本年”指 2017 年度，“上年”指 2016 年度。

### 1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	859,477.40	856,138.79
银行存款	16,583,698,240.48	10,461,872,126.18
其他货币资金	860,274.33	178,616,815.85
合 计	16,585,417,992.21	10,641,345,080.82
其中：存放在境外的款项总额	15,093,865.82	0.00

(1) 于 2017 年 12 月 31 日，本公司的所有权受到限制的货币资金为 3,342,909,901.18 元（2016 年 12 月 31 日为 2,040,922,671.95 元）。

(2) 其他货币资金 860,274.33 元为存出投资款。

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

### 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项 目	年末余额	年初余额
交易性金融资产	154,598,268.24	463,983,800.66
其中：债务工具投资	0.00	0.00

项 目	年末余额	年初余额
权益工具投资	154,598,268.24	463,983,800.66
合 计	154,598,268.24	463,983,800.66

### 3、应收票据

#### (1) 应收票据分类

项 目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	0.00	48,433,340.49
合 计	0.00	48,433,340.49

(2) 年末无质押的应收票据情况。

(3) 年末无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

(4) 年末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

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
关联方款项	87,429,720.12	6.46	0.00	0.00	87,429,720.12
政府类款项	41,295,199.62	3.05	0.00	0.00	41,295,199.62
账龄分析法组合	1,224,388,216.11	90.45	72,155,194.94	5.89	1,152,233,021.17
组合小计	1,353,113,135.85	99.96	72,155,194.94	5.33	1,280,957,940.91
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	490,459.20	0.04	0.00	0.00	490,459.20
合 计	1,353,603,595.05	100.00	72,155,194.94	5.33	1,281,448,400.11

(续)

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
账龄分析法组合	983,148,906.66	100.00	58,195,240.50	5.92	924,953,666.16
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
合计	983,148,906.66	100.00	58,195,240.50	5.92	924,953,666.16

## ①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	1,180,442,291.14	59,022,114.55	5.00
1至2年	27,748,400.35	2,774,840.04	10.00
2至3年	8,341,834.67	2,502,550.40	30.00
3年以上	7,855,689.95	7,855,689.95	100.00
合计	1,224,388,216.11	72,155,194.94	5.89

## ②组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方款项	87,429,720.12	0.00	0.00
政府类款项	41,295,199.62	0.00	0.00
合计	128,724,919.74	0.00	0.00

③单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款主要是期后已收回的应收账款，公司单独进行减值测试后不存在减值情况。

## (2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 14,046,106.59 元；本年收回或转回坏账准备金额 0.00 元；本年因新增合并子公司增加坏账准备 718,616.80 元；本年因处置子公司减少坏账准备 804,768.95 元。

## (3) 本年实际核销的应收账款情况

无。

## (4) 按欠款方归集的年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 193,982,072.93 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 14.33%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 3,716,547.85 元。

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无。

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

## 5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,711,307,830.08	81.64	874,091,689.26	78.00
1 年以上	384,776,108.78	18.36	246,474,980.72	22.00
合计	2,096,083,938.86	100.00	1,120,566,669.98	100.00

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

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 1,517,979,641.00 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 72.42%。

## 6、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
关联方款项	10,575,215,684.05	74.04	0.00	0.00	10,575,215,684.05
政府类款项	214,354,158.50	1.50	0.00	0.00	214,354,158.50
借款保证金	760,186,923.81	5.32	0.00	0.00	760,186,923.81
房租保证金押金	8,445,847.87	0.06	0.00	0.00	8,445,847.87
并购意向款	1,723,307,652.23	12.07	0.00	0.00	1,723,307,652.23

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
账龄分析法组合	997,841,601.05	6.99	204,392,406.47	20.48	793,449,194.58
组合小计	14,279,351,867.51	99.98	204,392,406.47	1.43	14,074,959,461.04
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,119,091.49	0.02	1,910,061.26	61.24	1,209,030.23
合计	14,282,470,959.00	100.00	206,302,467.73	1.44	14,076,168,491.27

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
关联方款项	4,495,751,779.27	89.49	0.00	0.00	4,495,751,779.27
账龄分析法组合	427,749,234.35	8.52	50,525,152.48	11.81	377,224,081.87
组合小计	4,923,501,013.62	98.01	50,525,152.48	1.03	4,872,975,861.14
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
合计	5,023,501,013.62	100.00	50,525,152.48	1.01	4,972,975,861.14

## ①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	753,501,235.83	37,675,061.87	5.00
1至2年	46,311,047.61	4,631,104.76	10.00
2至3年	51,347,253.97	15,404,176.20	30.00
3年以上	146,682,063.64	146,682,063.64	100.00
合计	997,841,601.05	204,392,406.47	20.48

## ②组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
关联方款项	10,575,215,684.05	0.00	0.00
政府类款项	214,354,158.50	0.00	0.00
借款保证金	760,186,923.81	0.00	0.00
房租保证金押金	8,445,847.87	0.00	0.00
并购意向款	1,723,307,652.23	0.00	0.00
合计	13,281,510,266.46	0.00	0.00

## (2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 18,087,681.51 元；本年收回或转回坏账准备金额 0.00 元；本年因新增合并子公司增加坏账准备 140,138,404.49 元；本年处置子公司减少坏账准备 763,930.93 元。

## (3) 本年实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	1,684,839.82

## (4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金押金	3,191,548,423.58	357,376,633.46
备用金	1,117,829.41	2,675,893.11
代垫款项	37,057,534.23	55,208,132.21
往来款	354,253,928.26	82,496,750.88
其他	123,277,559.47	17,491,824.69
关联方往来款	10,575,215,684.05	4,508,251,779.27
合计	14,282,470,959.00	5,023,501,013.62

## (5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
北京侨禧投资有限公司	合作款	4,884,083,575.00	1年以内	34.20	0.00
杭州泰峪房地产开发有限公司	合作款	686,185,955.78	1年以内	4.80	0.00
深圳信润房地产开发有限公司	合作款	662,888,423.83	2年以内	4.64	0.00

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
厦门泰世房地产开发有限公司	合作款	638,595,997.83	2年以内	4.47	0.00
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司	合作款	613,053,999.54	1年以内	4.29	0.00
合计	—	7,484,807,951.98	—	52.40	0.00

## (6) 涉及政府补助的应收款项

无。

## (7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无。

## (8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

## 7、存货

## (1) 存货分类

项 目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	125,916,175,291.37	75,648,166.01	125,840,527,125.36
开发产品	15,036,068,592.88	219,242,223.43	14,816,826,369.45
原材料	973,188.94	0.00	973,188.94
库存商品	8,913,648.14	0.00	8,913,648.14
发出商品	59,991.54	0.00	59,991.54
消耗性生物资产	45,842,756.44	0.00	45,842,756.44
合计	141,008,033,469.31	294,890,389.44	140,713,143,079.87

(续)

项 目	年初余额		
	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
开发产品	15,260,420,036.19	239,083,205.52	15,021,336,830.67
原材料	6,470,446.59	0.00	6,470,446.59
库存商品	18,019,314.01	0.00	18,019,314.01
低值易耗品	24,740.63	0.00	24,740.63

项 目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
发出商品	9,547,465.95	0.00	9,547,465.95
消耗性生物资产	17,616,740.75	0.00	17,616,740.75
合 计	89,093,830,310.76	239,083,205.52	88,854,747,105.24

## (2) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	年初数	年末数
昌平拾景园项目	2016年	2019年	870,793.00	4,730,273,807.67	5,666,017,492.96
中国院子项目	2007年	2018年	367,938.00	2,218,649,070.68	2,323,716,994.19
泰禾长安中心项目	2013年	2018年	369,298.00	2,688,296,425.98	3,490,527,387.28
北京院子项目	2013年	2017年	471,218.00	1,110,553,639.45	0.00
长阳半岛中央城项目	2013年	2019年	278,957.00	2,124,957,095.51	1,077,492,559.38
泰禾中央广场	2014年	2018年	1,146,661.00	4,444,892,912.43	4,703,233,425.72
西府大院项目	2014年	2018年	1,056,016.00	7,425,368,716.06	8,657,328,276.01
新孙河项目	拟建	2020年	901,157.00	0.00	6,290,113,415.74
东四环项目	存量房	—	—	0.00	1,357,578,687.38
石门院子项目	2017年	2020年	170,000.00	0.00	582,715,554.95
锦绣项目	待定	待定	172,613.00	0.00	44,970,915.00
东泰景园项目	2018年	2019年	228,603.00	0.00	1,950,942,119.83
济南汉峪项目	2018年	2019年	428,531.75	0.00	1,641,781,592.29
朗诗项目	存量房	—	163,200	0.00	647,725,856.81
天津金尊府项目	存量房	—	111,400	0.00	836,233,643.85
上街院子项目	2018年	2019年	308,206.00	0.00	994,903,117.63
金水湖项目	2018年	2019年	156,770.12	0.00	499,645,036.05
野风山项目	2017年	2019年	490,726.00	0.00	2,479,510,272.36
泰旭乐悠城项目	2017年	2020年	399,472.60	0.00	1,635,747,775.00
恒海国际花园别墅项目	2018年	2019年	416,110.78	0.00	2,133,919,720.57
鹿山休闲度假区	2018年	2019年	905,677.08	0.00	3,823,608,373.71
南昌御湖半山项目	2017年	2019年	239,333.53	0.00	675,777,624.51
句容金尊府项目	2018年	2020年	339,594.24	0.00	1,761,471,528.18
同康医院	2018年	2020年	94,838.81	0.00	197,316,273.71
南京江宁院子项目	2018年	2020年	1,305,241.39	0.00	4,919,314,788.93

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	年初数	年末数
奉贤海湾院子	2018年	2020年	198,128.75	0.00	1,300,453,339.04
白塘湾国际旅游度假城项目	2017年	2018年	908,019.92	0.00	4,179,358,724.16
溪山院子项目	2018年	2019年	88,850.24	0.00	171,456,717.54
巽寮湾滨海项目	2018年	2020年	110,243.77	0.00	19,759,414.06
惠州惠阳金尊府项目	2018年	2020年	115,310.24	0.00	249,674,995.49
泰禾崇文府	2018年	2019年	154,659.26	0.00	442,442,204.88
广州增城院子项目	2018年	2020年	1,460,127.88	0.00	4,429,974,861.56
三江城项目	2014年	2019年	262,456.55	0.00	1,688,466,486.43
泰禾香山湾项目	2018年	2020年	709,130.99	0.00	909,528,158.00
泰禾太原晋阳湖项目	2017年	2020年	540,591.77	0.00	1,860,188,994.96
东莞泰禾新天地项目	2016年	2018年	218,705.41	838,857,060.79	1,323,556,910.23
佛山院子项目	2016年	2020年	935,901.00	4,204,566,839.20	5,621,110,102.74
深圳院子项目	2016年	2019年	1,164,799.00	6,510,541,538.94	7,344,271,990.55
坪山中央广场项目	2016年	2020年	1,313,251.00	6,376,131,859.07	8,244,311,637.73
珠海泰禾中央广场项目	2016年	2020年	1,091,183.42	1,782,201,446.17	2,311,798,684.91
永泰葛岭项目	2017年	2023年	399,855.80	73,426,479.33	300,276,018.82
泰禾红悦项目	2013年	2017年	230,698.58	690,832,093.79	0.00
金尊府项目	2014年	2019年	410,596.91	2,345,843,349.78	1,932,447,253.25
东二环泰禾广场东区项目	2014年	2020年	609,446.50	2,411,596,783.66	2,020,623,834.62
永泰红峪二期项目	2015年	2019年	79,880.30	257,914,951.84	275,468,868.07
泰禾福州湾项目	2016年	2020年	370,721.38	3,087,673,721.93	3,272,995,132.08
鼓山院子项目	2016年	2020年	108,180.02	239,596,310.83	283,436,267.39
桂山院子项目	2016年	2019年	122,134.28	688,725,682.91	921,578,050.22
福鼎红树林项目	2014年	2018年	61,428.00	153,126,625.40	165,038,105.97
宁德红树林项目	2013年	2017年	246,790.00	944,315,783.21	0.00
华大泰禾广场项目	2013年	2019年	491,097.00	1,264,095,443.87	1,593,160,263.42
闸北项目	2013年	2018年	131,760.00	1,002,657,198.99	1,158,432,878.30
江阴院子项目	2013年	2017年	170,790.56	419,559,294.10	0.00
厦门院子项目	2013年	2018年	769,545.00	4,555,121,598.62	1,725,117,525.39
泉州东海泰禾广场项目	2014年	2018年	503,752.00	2,442,895,243.98	1,544,316,846.04
南京院子项目	2014年	2019年	168,713.26	1,378,210,325.98	341,614,545.07

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	年初数	年末数
尤溪红峪项目	2014年	2018年	79,260.68	647,001,281.20	75,648,165.98
路子铺项目	2016年	2020年	134,102.00	665,554,492.37	883,996,816.88
长兴岛项目	2016年	2019年	1,027,731.71	2,217,248,042.43	6,493,496,920.07
尹山湖项目	2016年	2020年	510,891.00	3,287,849,789.68	3,802,647,063.09
蓝山院子项目	2016年	2019年	117,288.97	553,196,660.79	637,935,082.39
合计				73,781,731,566.64	125,916,175,291.37

## (3) 开发产品明细情况

项目	最近一期竣工 时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
泰禾一号街区项目	2015年12月	1,453,022,812.08	46,640,817.71	349,874,515.00	1,149,789,114.79
通州拾景园项目	2015年12月	602,283,950.94	6,721,869.90	591,092,192.47	17,913,628.37
北京院子项目	2015年12月	511,572,246.37	1,165,711,585.33	314,483,346.58	1,362,800,485.12
泰禾中央广场	2016年12月	2,148,004,437.10	697,844,908.24	1,103,712,494.19	1,742,136,851.15
长阳半岛中央城项目	2017年	0.00	1,058,581,995.67	872,832,475.94	185,749,519.73
东都国际项目	存量房	0.00	815,815,134.93	207,810,513.49	608,004,621.44
恒海国际花园别墅项目	存量房	0.00	19,378,643.66	3,409,241.24	15,969,402.42
泰禾南通首府项目	2014年12月	25,506,004.56	53,962,221.61	68,525,724.40	10,942,501.77
荷塘月舍项目	2007年12月	8,598,779.28	0.00	0.00	8,598,779.28
红峪项目	2015年6月	243,707,040.82	5,067,317.61	71,717,482.26	177,056,876.17
红树林项目	2013年12月	171,279,524.66	17,228,311.78	8,746,912.05	179,760,924.39
东二环泰禾广场西区项目	2015年12月	1,304,272,038.59	887,983,961.12	681,553,583.34	1,510,702,416.37
五四北泰禾广场项目	2013年9月	138,321,308.11	38,347,718.66	34,577,514.78	142,091,511.99
长乐泰禾红誉一期项目	2015年6月	222,364,938.41	0.00	14,205,884.12	208,159,054.29
长乐泰禾红誉二期项目	2016年12月	208,661,576.11	0.00	115,462,768.11	93,198,808.00
泰禾红悦项目	2015年12月	425,552,618.27	851,821,985.23	11,311,980.11	1,266,062,623.39

项 目	最近一期竣工 时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
永泰红峪项目	2016年8月	297,910,901.32	87,199,487.06	109,710,878.95	275,399,509.43
金尊府项目	2015年12月	14,436,387.98	1,019,792,124.56	860,771,877.70	173,456,634.84
东二环泰禾广场东区项目	2016年8月	523,803,950.91	2,165,885,573.85	2,024,119,249.90	665,570,274.86
永泰红峪二三期	2017年12月	0.00	205,843,739.73	0.00	205,843,739.73
尤溪红峪项目	2016年12月	0.00	569,308,196.90	478,584,618.26	90,723,578.64
福鼎红树林项目	2016年9月	403,243,354.34	3,902,045.68	246,468,411.38	160,676,988.64
宁德红郡项目	2014年9月	54,700,541.95	0.00	11,507,049.76	43,193,492.19
宁德红树林项目	2015年12月	115,209,151.92	989,265,141.13	647,629,078.34	456,845,214.71
泰禾红门项目	2015年9月	46,678,753.82	0.00	0.00	46,678,753.82
华大泰禾广场项目	2015年10月	228,162,855.52	0.00	46,854,309.53	181,308,545.99
江阴院子项目	2015年12月	463,290,056.84	467,910,195.71	328,304,323.32	602,895,929.23
上海泰禾红御项目	2016年6月	360,916,452.95	0.00	132,380,185.07	228,536,267.88
厦门院子项目	2015年12月	557,960,877.86	3,876,107,248.36	3,609,416,670.50	824,651,455.72
石狮泰禾广场项目	2015年12月	1,408,825,318.11	154,829,597.23	649,415,477.68	914,239,437.66
泉州东海泰禾广场项目	2016年9月	272,846,097.94	2,310,475,075.65	2,211,691,217.39	371,629,956.20
上海红桥项目	2016年12月	3,049,288,059.43	0.00	2,506,009,898.37	543,278,161.06
南昌御湖半山项目	2016年9月	0.00	353,348,184.55	171,093,495.01	182,254,689.54
野风山项目	2016年10月	0.00	336,823,957.30	0.00	336,823,957.30
南京院子项目	2017年6月	0.00	1,308,364,934.77	1,255,240,048.00	53,124,886.77
奉贤海湾存量房	存量房	0.00	7,938,825.61	7,938,825.61	0.00
合 计		15,260,420,036.19	19,522,100,799.54	19,746,452,242.85	15,036,068,592.88

## (4) 存货跌价准备

项 目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
通州拾景园项目	184,973,235.83	0.00	0.00	184,973,235.83	0.00	0.00
长乐泰禾红誉二期项目	54,109,969.69	0.00	0.00	22,335,140.51	0.00	31,774,829.18
永泰红峪一期	0.00	77,920,336.43	0.00	0.00	0.00	77,920,336.43
尤溪红峪项目	0.00	75,648,166.01	0.00	0.00	0.00	75,648,166.01

项 目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
恒海国际花园别墅项目	0.00	0.00	1,161,750.00	0.00	0.00	1,161,750.00
南昌院子、御湖半山	0.00	0.00	135,320,846.75	75,031,513.82	0.00	60,289,332.93
长乐泰禾红誉一期项目	0.00	48,095,974.89	0.00	0.00	0.00	48,095,974.89
合 计	239,083,205.52	201,664,477.33	136,482,596.75	282,339,890.16	0.00	294,890,389.44

## (5) 存货跌价准备计提依据及本年转回或转销原因

项 目	计提存货跌价准备的具 体依据	本年转回存货跌价准备的 原因	本年转销存货跌价准备的原 因
开发产品、开发成本	可变现净值小于成本	销售价格上升	出售

(6) 存货年末余额中含有借款费用资本化金额为 16,803,522,151.59 元（上年金额为 11,955,889,216.98）；本年利息资本化率为 7.82%（上年利息资本化率为 8.71%）。

## (7) 建造合同形成的已完工未结算资产情况

无

## 8、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
待抵扣税费	400,376,030.69	550,730.50
预缴税费	1,251,135,039.54	845,433,894.04
中原信托·泰禾集团贷款项目集合资金信托	1,000,000.00	0.00
合凡资产-泰禾集团壹号私募投资基金	2,000,000.00	0.00
合 计	1,654,511,070.23	845,984,624.54

## 9、可供出售金融资产

## (1) 可供出售金融资产情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	2,818,248,124.15	0.00	2,818,248,124.15	958,580,000.00	0.00	958,580,000.00
其中：按公允价值计量的	0.00	0.00	0.00	682,040,000.00	0.00	682,040,000.00
按成本计量的	2,818,248,124.15	0.00	2,818,248,124.15	276,540,000.00	0.00	276,540,000.00

## (2) 年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	年初	本年增加	本年减少	年末
浙江浙商产融股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	0.00	2,000,000,000.00	0.00	2,000,000,000.00
外贸信托·汇鑫 56 号结构化债券投资 集合资金信托计划	0.00	355,400,000.00	0.00	355,400,000.00
CITIC Capital London Mayfair Property Fund L.P.	0.00	273,192,670.75	0.00	273,192,670.75
中海信托-信迹 3 号集合资金信托	0.00	70,000,000.00	0.00	70,000,000.00
易居(中国)企业集团有限公司	60,000,000.00	0.00	0.00	60,000,000.00
北京泰禾影视文化发展有限公司	0.00	40,000,000.00	0.00	40,000,000.00
上海中城渝通有限合伙企业	12,400,000.00	0.00	0.00	12,400,000.00
福建福州农村商业银行股份有限公司	4,140,000.00	2,804,894.40	0.00	6,944,894.40
宁波钱潮涌鑫投资管理合伙企业(有限 合伙)	0.00	310,559.00	0.00	310,559.00
华能贵诚信托有限公司	200,000,000.00	0.00	200,000,000.00	0.00
合 计	276,540,000.00	2,741,708,124.15	200,000,000.00	2,818,248,124.15

续

被投资单位	减值准备				在被投资 单位持股 比例(%)	本年现金红 利
	年初	本年增加	本年减少	年末		
浙江浙商产融股权投资基金合伙企业(有限合伙)	0.00	0.00	0.00	0.00	3.03	0.00
外贸信托·汇鑫 56 号结构化债券投资集合资金信托 计划	0.00	0.00	0.00	0.00	—	0.00
CITIC Capital London Mayfair Property Fund L.P.	0.00	0.00	0.00	0.00	85.00	0.00
中海信托-信迹 3 号集合资金信托	0.00	0.00	0.00	0.00	—	0.00
易居(中国)企业集团有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.75	0.00
北京泰禾影视文化发展有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	4.70	0.00
上海中城渝通有限合伙企业	0.00	0.00	0.00	0.00	40.00	0.00
福建福州农村商业银行股份有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.36	84,102.08
宁波钱潮涌鑫投资管理合伙企业(有限合伙)	0.00	0.00	0.00	0.00	3.11	0.00
华能贵诚信托有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	0.00	0.00	0.00	0.00	—	84,102.08

(3) 本年可供出售金融资产减值的变动情况

无。

(4) 可供出售权益工具年末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备相关说明

无。

## 10、长期应收款

(1) 长期应收款情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期合作款	1,092,270,000.00	0.00	1,092,270,000.00	1,092,270,000.00	0.00	1,092,270,000.00

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

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

无。

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

## 11、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收益 调整	其他权益 变动
一、合营企业						
上海禾矜房地产开发有限公司	24,256,716.56	0.00	0.00	-10,581,830.47	0.00	0.00
苏州禾发房地产开发有限公司	495,219,239.17	250,000,000.00	0.00	-12,810,245.07	0.00	0.00
厦门泰世房地产开发有限公司	4,198,405.01	0.00	0.00	-4,198,405.01	0.00	0.00
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司	0.00	8,000,000.00	0.00	-7,316,883.63	0.00	0.00
太仓禾发房地产开发有限公司	0.00	255,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收益 调整	其他权益 变动
达盛集团山东置业有限公司	0.00	397,280,000.00	0.00	-7,613,828.28	0.00	0.00
小 计	523,674,360.74	910,280,000.00	0.00	-42,521,192.46	0.00	0.00
二、联营企业						
上海泰瓴置业有限公司	50,124,594.70	0.00	0.00	-9,063,459.36	0.00	0.00
北京瑞坤置业有限责任公司	235,270,269.10	0.00	0.00	76,441,421.28	0.00	0.00
福州盛利俊实业有限公司	18,229,125.11	0.00	0.00	-12,806,627.93	0.00	0.00
长乐泰城房地产开发有限公司	11,163,548.86	0.00	0.00	-5,783,079.02	0.00	0.00
北京泰禾影视文化发展有限公司	0.00	40,000,000.00	0.00	-14,413,979.23	0.00	0.00
北京科技园建设(集团)股份有限公司	0.00	1,984,921,676.21	0.00	94,730,577.73	0.00	0.00
泰禾金控(平潭)集团有限公司	0.00	0.00	0.00	5,483,042.78	0.00	0.00
杭州临安同人置业有限公司	0.00	784,470,000.00	0.00	1,380,872.37	0.00	0.00
武汉金沙半岛置业有限公司	0.00	202,134,905.66	0.00	-2,024,149.45	0.00	0.00
北京侨禧投资有限公司	0.00	734,587,080.00	0.00	-5,433,350.77	0.00	0.00
天津北科泰禾建设发展有限公司	0.00	5,800,000.00	0.00	13,941.19	0.00	0.00
小 计	314,787,537.77	3,751,913,661.87	0.00	128,525,209.59	0.00	0.00
合 计	838,461,898.51	4,662,193,661.87	0.00	86,004,017.13	0.00	0.00

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年 末余额
	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	0.00	-13,674,886.09	0.00	0.00
苏州禾发房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	732,408,994.10	0.00
厦门泰世房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司	0.00	0.00	0.00	683,116.37	0.00
太仓禾发房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	255,000,000.00	0.00
达盛集团山东置业有限公司	0.00	0.00	0.00	389,666,171.72	0.00
小 计	0.00	0.00	-13,674,886.09	1,377,758,282.19	0.00

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
二、联营企业					
上海泰瓴置业有限公司	0.00	0.00	0.00	41,061,135.34	0.00
北京瑞坤置业有限责任公司	0.00	0.00	0.00	311,711,690.38	0.00
福州盛利俊实业有限公司	0.00	0.00	0.00	5,422,497.18	0.00
长乐泰城房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	5,380,469.84	0.00
北京泰禾影视文化发展有限公司	0.00	0.00	-25,586,020.77	0.00	0.00
北京科技园建设(集团)股份有限公司	0.00	0.00	0.00	2,079,652,253.94	0.00
泰禾金控(平潭)集团有限公司	0.00	0.00	1,229,194,510.72	1,234,677,553.50	0.00
杭州临安同人置业有限公司	0.00	0.00	0.00	785,850,872.37	0.00
武汉金沙半岛置业有限公司	0.00	0.00	0.00	200,110,756.21	0.00
北京侨禧投资有限公司	0.00	0.00	0.00	729,153,729.23	0.00
天津北科泰禾建设发展有限公司	0.00	0.00	0.00	5,813,941.19	0.00
小 计	0.00	0.00	1,203,608,489.95	5,398,834,899.18	0.00
合 计	0.00	0.00	1,189,933,603.86	6,776,593,181.37	0.00

## 12、投资性房地产

### (1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物
一、年初余额	9,899,372,900.00
二、本年变动	
加：存货转入	2,426,153,378.29
减：处置	62,937,025.84
其他转出	57,009,788.36
公允价值变动	114,023,585.91
三、年末余额	12,319,603,050.00

## (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产明细

项 目	所处位置	建筑面积	报告期内租金收入	期初公允价值	期末公允价值
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	1,545,300.00	1,747,480.00
广东惠州商场	广东省惠州瑶芳花园星云楼 22 号	45.70	118,285.70	175,500.00	187,370.00
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	14,857.16	532,700.00	633,700.00
市府厦门办事处综合楼	厦门市思明区文园路 83 号白鹤岩大厦六层	363.00	0.00	1,851,300.00	2,395,800.00
化工局店面	三明市梅列区徐碧一村 7 幢 1062.1064	124.42	101,942.82	1,496,700.00	1,582,100.00
成都马鞍山路 37 号 1 栋 1 楼 12 号	成都金牛区马鞍山路 37 号 1 幢负一 层 12 号	33.11	4,943.43	110,000.00	110,000.00
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	4,634.37	110,000.00	110,000.00
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	4,943.43	110,000.00	110,000.00
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	4,634.37	110,000.00	110,000.00
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	4,943.43	110,000.00	110,000.00
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	24,178.17	1,172,400.00	1,226,300.00
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	24,231.92	1,198,600.00	1,253,700.00
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	24,178.17	1,195,900.00	1,250,900.00
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	24,566.38	1,191,300.00	1,246,100.00
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	25,889.19	1,318,900.00	1,379,600.00
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	234,786.66	7,624,100.00	0.00

项目	所处位置	建筑面积	报告期内租金收入	期初公允价值	期末公允价值
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	199,504.13	127,861,698.71	4,649,187,300.00	5,487,410,000.00
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	96,633.48	76,493,884.65	2,155,472,900.00	2,170,000,000.00
石狮泰禾广场购物中心	石狮市宝岛路南侧石狮泰禾广场综合体的负一层至第六层部分商铺	147,727.84	43,359,704.56	1,668,850,000.00	1,668,810,000.00
泰禾中央广场	北京市大兴区黄村镇义和庄	42,607.48	0.00	1,406,010,000.00	1,412,770,000.00
东海项目时尚 MALL 和 B2B3 地下车位	泉州市丰泽区通港西街与东滨大道交汇处	112,892.47	13,866,434.40	0.00	1,567,160,000.00
合计		601,936.64	262,198,737.52	9,899,372,900.00	12,319,603,050.00

## (3) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	3,869,153,280.00	正在办理中

## (4) 房地产转换情况

①2017年12月31日,本公司之子公司福州中夏房地产开有限公司将存货转作投资性房地产并采用公允价值计量,转换日其公允价值人民币826,660,000.00元超过其原账面价值人民币792,700,191.72元之间的差额33,959,808.28元计入其他综合收益。

②2017年12月31日,本公司之子公司泉州连禾置业有限公司将存货转作投资性房地产并采用公允价值计量,转换日其公允价值人民币1,567,160,000.00元超过其原账面价值人民币1,196,536,548.44元之间的差额370,623,451.56元计入其他综合收益。

## (5) 其他说明

投资性房地产抵押情况详见附注六、56。

## 13、固定资产

## (1) 固定资产情况

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、年初余额	1,332,113,066.33	536,574,085.30	77,824,551.40	84,699,948.61	2,031,211,651.64
2、本年增加金额	1,527,662,231.60	1,516,508.46	29,145,180.04	44,208,911.59	1,602,532,831.69
(1) 购置	849,745,599.03	581,282.77	16,157,032.62	32,398,199.53	898,882,113.95

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
(2) 存货转入	677,916,632.57	0.00	0.00	0.00	677,916,632.57
(3) 企业合并增加	0.00	935,225.69	12,988,147.42	11,810,712.06	25,734,085.17
3、本年减少金额	366,842,261.90	535,611,384.60	10,188,154.95	11,254,629.00	923,896,430.45
(1) 处置或报废	1,239,313.59	3,681,695.25	7,947,174.91	4,805,729.36	17,673,913.11
(2) 处置子公司	317,172,176.80	531,929,689.35	2,240,980.04	6,448,899.64	857,791,745.83
(3) 转入在建工程	48,430,771.51	0.00	0.00	0.00	48,430,771.51
4、年末余额	2,492,933,036.03	2,479,209.16	96,781,576.49	117,654,231.20	2,709,848,052.88
二、累计折旧					
1、年初余额	47,503,473.98	3,563,153.32	46,401,626.31	33,194,852.11	130,663,105.72
2、本年增加金额	48,005,953.20	21,931,854.99	22,967,354.37	24,283,678.36	117,188,840.92
(1) 计提	48,005,953.20	21,851,133.43	12,815,758.97	15,294,061.18	97,966,906.78
(2) 企业合并增加	0.00	80,721.56	10,151,595.40	8,989,617.18	19,221,934.14
3、本年减少金额	29,652,120.16	24,616,108.35	7,349,606.72	7,584,953.07	69,202,788.30
(1) 处置或报废	1,128,097.68	2,988,670.69	6,572,123.94	3,751,981.32	14,440,873.63
(2) 处置子公司	18,630,795.53	21,627,437.66	777,482.78	3,832,971.75	44,868,687.72
(3) 转入在建工程	9,893,226.95	0.00	0.00	0.00	9,893,226.95
4、年末余额	65,857,307.02	878,899.96	62,019,373.96	49,893,577.40	178,649,158.34
三、减值准备					
1、年初余额	8,892.00	0.00	0.00	5,153,983.55	5,162,875.55
2、本年增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3、本年减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4、年末余额	8,892.00	0.00	0.00	5,153,983.55	5,162,875.55
四、账面价值					
1、年末账面价值	2,427,066,837.01	1,600,309.20	34,762,202.53	62,606,670.25	2,526,036,018.99
2、年初账面价值	1,284,600,700.35	533,010,931.98	31,422,925.09	46,351,112.95	1,895,385,670.37

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

无。

## (3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

无。

## (4) 通过经营租赁租出的固定资产

无。

## (5) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋建筑物	1,608,308,959.15	正在办理中

## (6) 其他说明

固定资产抵押情况详见附注六、56。

## 14、在建工程

## (1) 在建工程情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
地质公园	26,312,708.64	0.00	26,312,708.64	0.00	0.00	0.00
亚龙湾泰禾酒店项目	70,340,901.62	0.00	70,340,901.62	0.00	0.00	0.00
合计	96,653,610.26	0.00	96,653,610.26	0.00	0.00	0.00

## (2) 重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加 金额	本年转入固 定资产金额	本年其他减少 金额	年末余额
地质公园	27,852,659.00	0.00	26,312,708.64	0.00	0.00	26,312,708.64
亚龙湾泰禾酒店项目	待定	0.00	70,340,901.62	0.00	0.00	70,340,901.62
合计		0.00	96,653,610.26	0.00	0.00	96,653,610.26

## (续)

工程名称	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:本年利息资 本化金额	本年利息资 本化率(%)	资金来源
地质公园	94.47	筹建	0.00	0.00	0.00	自有资金或借款
亚龙湾泰禾酒店项目	—	筹建	0.00	0.00	0.00	自有资金或借款
合计			0.00	0.00	0.00	

## (3) 本年计提在建工程减值准备情况

无。

## 15、无形资产

## (1) 无形资产情况

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、年初余额	132,109,315.50	8,062,771.84	14,048,449.01	168,000.00	154,388,536.35
2、本年增加金额	0.00	0.00	2,649,643.96	0.00	2,649,643.96
(1) 购置	0.00	0.00	1,218,201.59	0.00	1,218,201.59
(2) 企业合并增加	0.00	0.00	1,431,442.37	0.00	1,431,442.37
3、本年减少金额	64,770,275.33	8,000,000.00	173,839.06	0.00	72,944,114.39
(1) 处置	0.00	0.00	28,619.06	0.00	28,619.06
(2) 处置子公司	64,770,275.33	8,000,000.00	145,220.00	0.00	72,915,495.33
4、年末余额	67,339,040.17	62,771.84	16,524,253.91	168,000.00	84,094,065.92
二、累计摊销					
1、年初余额	7,951,647.65	3,529,438.68	2,047,250.59	29,400.00	13,557,736.92
2、本年增加金额	2,571,278.99	333,333.35	1,850,534.50	16,800.00	4,771,946.84
(1) 计提	2,571,278.99	333,333.35	1,368,577.54	16,800.00	4,289,989.88
(2) 企业合并增加	0.00	0.00	481,956.96	0.00	481,956.96
3、本年减少金额	6,800,878.96	3,800,000.19	74,585.82	0.00	10,675,464.97
(1) 处置	0.00	0.00	10,860.00	0.00	10,860.00
(2) 处置子公司	6,800,878.96	3,800,000.19	63,725.82	0.00	10,664,604.97
4、年末余额	3,722,047.68	62,771.84	3,823,199.27	46,200.00	7,654,218.79
三、减值准备					
1、年初余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2、本年增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3、本年减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4、年末余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值					
1、年末账面价值	63,616,992.49	0.00	12,701,054.64	121,800.00	76,439,847.13
2、年初账面价值	124,157,667.85	4,533,333.16	12,001,198.42	138,600.00	140,830,799.43

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无。

## (3) 其他说明：

土地使用权系公司依照中国法律在中国境内取得的国有土地使用权，出让期限自取得土地使用权起 50 年内。

**16、商誉****(1) 商誉账面原值**

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
南京吉庆房地产有限公司	187,012,083.34	0.00	0.00	187,012,083.34

**(2) 商誉减值准备**

资产负债表日，公司对商誉进行减值测试，在预计投入成本可回收金额时，采用了与商誉有关的资产组合的公允价值扣除处置费用。

经测试，公司管理层预计报告期内，商誉无需计提减值准备。

**17、长期待摊费用**

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
装修费	3,669,460.46	25,735,762.85	6,642,668.15	0.00	22,762,555.16
土地承包费	392,000.00	0.00	9,600.00	0.00	382,400.00
预付卡核心系统检测费	133,647.79	0.00	47,169.84	0.00	86,477.95
其他	0.00	827,822.46	253,946.09	0.00	573,876.37
合计	4,195,108.25	26,563,585.31	6,953,384.08	0.00	23,805,309.48

**18、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明细**

项目	年末余额		年初余额	
	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	573,081,553.44	143,270,388.36	350,969,841.24	87,742,460.31
内部交易未实现利润	66,551,612.44	16,637,903.11	0.00	0.00
售后回租	197,790,048.40	49,447,512.10	0.00	0.00
交易性金融资产公允价值变动	0.00	0.00	1,612,377.96	403,094.49
可弥补亏损	3,392,853,618.88	848,213,404.72	1,031,132,314.48	257,783,078.62
计提土地增值税	903,995,096.92	225,998,774.23	518,681,600.44	129,670,400.11
预计负债	69,354,200.00	17,338,550.00	0.00	0.00
合计	5,203,626,130.08	1,300,906,532.52	1,902,396,134.12	475,599,033.53

**(2) 未经抵销的递延所得税负债明细**

项目	年末余额		年初余额	
	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
非同一控制下企业合并资产评估增值	38,907,151.84	9,726,787.96	136,261,112.60	34,065,278.15

项 目	年末余额		年初余额	
	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
交易性金融资产公允价值变动	31,183,265.12	7,795,816.28	38,559,014.24	9,639,753.56
可供出售金融资产公允价值变动	0.00	0.00	557,940,000.00	139,485,000.00
投资性房地产公允价值变动	4,861,358,572.20	1,215,339,643.05	4,366,517,159.00	1,091,629,289.75
投资性房地折旧暂时性差异	247,766,703.12	61,941,675.78	103,036,642.80	25,759,160.70
合 计	5,179,215,692.28	1,294,803,923.07	5,202,313,928.64	1,300,578,482.16

## (3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	5,429,374.20	1,996,633.16
可抵扣亏损	36,992,240.65	36,854,589.11
合 计	42,421,614.85	38,851,222.27

## (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

年 份	年末余额	年初余额	备注
2017	—	386,494.52	
2018	1,308,334.27	1,308,334.27	
2019	921,581.38	921,581.38	
2020	70,886.72	70,886.72	
2021	5,453,400.10	34,167,292.22	
2022	29,238,038.18	—	
合 计	36,992,240.65	36,854,589.11	

## 19、其他非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
大业信托·泰禾山西太原项目集合资金信托计划	700,000,000.00	0.00
平安-泰禾集团购房尾款资产支持专项计划次级资产支持证券	79,000,000.00	0.00
国民信托·广阳2号集合资金信托计划	1,000,000.00	0.00
西部信托·瑞鑫汇富集合资金信托计划	709,067,162.50	0.00
上海爱建信托有限责任公司信托专户	32,438,300.00	0.00
股权收购款	1,120,445,000.00	0.00
合 计	2,641,950,462.50	0.00

**20、短期借款****(1) 短期借款分类**

项 目	年末余额	年初余额
金融机构-银行	2,516,182,200.00	2,246,842,000.00
金融机构-信托	19,018,057,000.00	11,262,409,500.00
金融机构-其他	282,229,042.39	800,015,952.00
合 计	21,816,468,242.39	14,309,267,452.00

**(2) 其他说明**

上述金融机构部分借款以本公司及子公司的部分存货作抵押、以部分应收账款及子公司的股权及收益权作质押，并由关联方担保。抵押、质押、担保情况详见附注六、56 及十一、5（4）。

**21、应付票据**

种 类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	303,234,522.46	176,064,945.54
银行承兑汇票	11,868,337.92	5,720,356.60
合 计	315,102,860.38	181,785,302.14

注：本年末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元（上年末：0.00 元）。

**22、应付账款****(1) 应付账款列示**

项 目	年末余额	年初余额
应付工程款	6,165,381,232.51	5,894,196,253.75
购存量房款	414,000,005.00	0.00
其他	229,670,392.48	261,616,348.78
合 计	6,809,051,629.99	6,155,812,602.53

**(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款**

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
福建六建集团有限公司	142,164,511.00	未结算
福州广华达旺建材贸易有限公司	67,768,665.88	未结算
南昌市凯华建筑公司	54,235,534.15	未结算
福建一建集团有限公司	25,290,700.40	未结算
合 计	289,459,411.43	

## 23、预收款项

## (1) 预收款项列示

项 目	年末余额	年初余额
房款	22,206,955,293.10	15,178,552,751.29
货款及其他	316,764,662.22	58,380,545.78
合 计	22,523,719,955.32	15,236,933,297.07

## (2) 预收房款明细

项 目	预计最后结算日期	年末余额	年初余额
红树林项目	2018年	126,894,302.22	27,167,038.88
红峪项目	2018年	131,098,067.46	14,938,953.18
中国院子项目	2018年	60,000,000.00	60,000,000.00
东二环泰禾广场西区项目	2018年	57,004,904.76	17,628,886.28
五四北泰禾广场项目	2018年	362,506,917.11	0.00
泰禾南通首府项目	2018年	16,799,194.37	16,241,563.74
宁德红郡项目	2018年	5,498,608.59	727,126.00
宁德红树林项目	2018年	129,582,345.01	253,585,198.26
长乐泰禾红誉一期项目	2018年	48,455,834.25	15,018,633.25
华大泰禾广场项目	2018年	17,840,969.04	24,377,427.43
泰禾一号街区项目	2018年	271,363,667.80	48,405,403.57
江阴院子项目	2018年	63,052,658.04	133,849,075.08
泰禾红悦项目	2018年	1,300,000,783.82	1,110,001,714.42
石狮泰禾广场项目	2018年	29,320,464.64	8,861,404.67
通州拾景园项目	2018年	179,047.61	4,536,428.57
北京院子项目	2018年	393,913,218.94	71,651,538.95
上海泰禾红御项目	2018年	23,698,282.63	5,656,547.63
长乐红誉二期项目	2018年	19,746,428.58	48,717,003.32
厦门院子项目	2018年	1,250,637,393.10	4,092,380,407.72
永泰红峪一期项目	2018年	37,595,158.94	11,739,833.44
金尊府项目	2018年	27,593,145.28	1,120,351,377.81
东二环泰禾广场东区项目	2018年	800,116,619.93	266,221,481.32
长阳半岛中央城项目	2019年	1,781,980,196.43	1,524,777,760.00
福鼎红树林项目	2018年	92,999,696.61	63,180,622.15

项 目	预计最后结算日期	年末余额	年初余额
泉州东海泰禾广场项目	2018 年	855,043,019.29	414,273,205.51
永泰红峪二三期	2020 年	661,702,597.49	180,342,335.50
泰禾长安中心项目	2020 年	2,582,442,853.00	819,963,480.83
泰禾中央广场	2018 年	2,883,265,628.23	384,681,517.49
西府大院项目	2018 年	950,137,568.74	860,516,211.74
上海红桥项目	2018 年	61,166,059.42	2,033,135,507.93
尤溪红峪项目	2018 年	9,976,757.84	426,540,642.05
泰禾福州湾项目	待定	137,509,605.57	87,637,635.57
南京院子项目	2018 年	37,261,725.00	1,031,446,789.00
南邵 07 地块	2019 年	2,771,687,358.00	0.00
金水湖	2019 年	4,032,100.00	0.00
野风山项目	2019 年	281,991,905.00	0.00
南昌御湖半山项目	2019 年	58,857,288.41	0.00
奉贤海湾院子	2020 年	26,248,841.00	0.00
恒海国际花园别墅项目	2019 年	154,310,522.70	0.00
佛山泰禾红郡府	2020 年	742,076,956.67	0.00
东莞新天地	2018 年	550,781,893.00	0.00
蓝山院子项目 (B 地块)	2019 年	1,426,283,969.31	0.00
金府大院 1 号楼	待定	13,600,000.00	0.00
石门院子	待定	25,493,428.57	0.00
坪山中央广场项目	2018 年	645,330,387.00	0.00
东都项目	2018 年	53,297,782.00	0.00
南昌院子项目	2020 年	226,579,141.70	0.00
合 计		22,206,955,293.10	15,178,552,751.29

(3) 于 2017 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。

## 24、应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	80,301,634.75	1,657,169,758.26	1,590,245,648.46	147,225,744.55
二、离职后福利-设定提存计划	633,207.62	58,624,477.93	58,029,513.83	1,228,171.72
三、辞退福利	0.00	3,619,680.55	3,619,680.55	0.00

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
四、一年内到期的其他福利	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	80,934,842.37	1,719,413,916.74	1,651,894,842.84	148,453,916.27

## (2) 短期薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	77,256,023.52	1,523,501,669.69	1,456,260,178.68	144,497,514.53
2、职工福利费	0.00	43,298,461.36	43,298,461.36	0.00
3、社会保险费	614,448.84	39,827,911.04	39,365,203.26	1,077,156.62
其中：医疗保险费	411,418.84	35,389,813.18	34,982,139.22	819,092.80
工伤保险费	170,001.76	1,991,759.89	1,970,699.17	191,062.48
生育保险费	33,028.24	2,446,337.97	2,412,364.87	67,001.34
4、住房公积金	599,063.98	40,230,174.15	39,851,060.55	978,177.58
5、工会经费和职工教育经费	1,832,098.41	10,311,542.02	11,470,744.61	672,895.82
6、短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
7、短期利润分享计划	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	80,301,634.75	1,657,169,758.26	1,590,245,648.46	147,225,744.55

## (3) 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	604,304.56	56,449,478.01	55,872,799.73	1,180,982.84
2、失业保险费	28,903.06	2,174,999.92	2,156,714.10	47,188.88
合 计	633,207.62	58,624,477.93	58,029,513.83	1,228,171.72

注：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

项 目	年末余额	年初余额
增值税	264,476,304.74	188,390,442.38
营业税	89,328.42	45,437.68
城市维护建设税	8,619,434.56	4,895,707.44
企业所得税	1,034,176,002.71	685,294,860.69
房产税	6,903,942.46	2,916,015.10
个人所得税	4,188,708.65	2,460,707.28

项 目	年末余额	年初余额
印花税	5,235,437.85	3,174,396.11
教育费附加	6,468,301.57	4,253,464.45
堤围防护费	600,935.71	218,895.44
土地使用税	56,047,366.83	1,201,672.73
土地增值税	906,531,342.51	479,097,944.02
合 计	2,293,337,106.01	1,371,949,543.32

**26、应付利息**

项 目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	207,361,249.56	119,501,042.25
企业债券利息	762,097,260.56	551,863,013.83
短期借款应付利息	134,051,341.00	56,929,290.74
应付统借统还利息	19,565,115.90	0.00
合 计	1,123,074,967.02	728,293,346.82

**27、应付股利**

项 目	年末余额	年初余额
普通股股利	62,378,242.10	2,252,693.00

**28、其他应付款**

## (1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
客户暂收款	570,130,938.66	289,220,123.41
重组前款项	50,240,278.07	50,240,278.07
保证金押金	225,932,623.07	149,452,353.94
往来款	5,598,293,804.56	314,854,006.71
未付股权转让款	3,820,965,094.54	240,000,000.00
其他	290,445,114.35	55,815,500.05
合 计	10,556,007,853.25	1,099,582,262.18

## (2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
厦门明升集团有限公司	281,607,661.77	未结算

**29、一年内到期的非流动负债**

项 目	年末余额	年初余额
1年内到期的长期借款（附注六、30）	17,614,200,000.00	4,328,363,226.66
1年内到期的应付债券（附注六、31）	3,645,313,541.53	0.00
合 计	21,259,513,541.53	4,328,363,226.66

**30、长期借款****（1）长期借款分类**

项 目	年末余额	年初余额
金融机构—银行	24,465,990,058.61	28,714,117,516.03
金融机构—信托	46,219,922,162.50	10,389,158,213.20
金融机构—其他	17,453,972,443.41	4,499,506,998.35
减：一年内到期的长期借款（附注六、29）	17,614,200,000.00	4,328,363,226.66
合 计	70,525,684,664.52	39,274,419,500.92

**（2）其他说明**

上述借款的抵押、质押、担保情况详见附注六、56及十一、5（4）。

**31、应付债券****（1）应付债券**

项 目	年末余额	年初余额
公司债券	21,892,807,239.70	17,414,303,607.28

**（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）**

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
15泰禾01	100.00	2015年8月7日	3年	2,000,000,000.00	1,995,003,835.61
15泰禾02	100.00	2015年9月25日	3年	2,000,000,000.00	1,992,508,675.80
15泰禾03	100.00	2015年10月16日	3年	1,000,000,000.00	997,022,831.04
15泰禾04、05	100.00	2015年12月23日	4年	3,000,000,000.00	2,980,991,095.88
16泰禾01	100.00	2016年3月28日	3年	3,000,000,000.00	2,978,761,643.81
16年第一期中期票据	100.00	2016年5月5日	3年	2,000,000,000.00	1,993,760,730.60
16泰禾02	100.00	2016年5月25日	5年	4,500,000,000.00	4,476,254,794.54
17年第一期中期票据	100.00	2017年7月5日	3年	1,500,000,000.00	0.00
17年第二期中期票据	100.00	2017年9月8日	3年	2,000,000,000.00	0.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
17 泰禾 01	100.00	2017 年 8 月 15 日	3 年	3,000,000,000.00	0.00
17 泰禾 02	100.00	2017 年 10 月 10 日	3 年	3,000,000,000.00	0.00
小 计				27,000,000,000.00	17,414,303,607.28
减：一年内到期部分年末余额 (附注六、29)				5,000,000,000.00	0.00
合 计				22,000,000,000.00	17,414,303,607.28

(续)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	支付发行费	发行费摊销	年末余额
15 泰禾 01	0.00	146,467,945.21	0.00	420,000,000.00	0.00	3,524,527.86	1,578,528,363.47
15 泰禾 02	0.00	152,294,931.51	0.00	130,000,000.00	0.00	4,538,602.74	1,867,047,278.54
15 泰禾 03	0.00	64,420,547.96	0.00	800,000,000.00	0.00	2,715,068.48	199,737,899.52
15 泰禾 04、05	0.00	235,461,780.82	0.00	20,000,000.00	0.00	6,458,952.06	2,967,450,047.94
16 泰禾 01	0.00	219,000,000.00	0.00	0.00	0.00	9,499,999.94	2,988,261,643.75
16 年第一期中 期票据	0.00	124,000,000.00	0.00	0.00	0.00	2,666,666.68	1,996,427,397.28
16 泰禾 02	0.00	288,000,000.01	0.00	0.00	0.00	5,400,000.03	4,481,654,794.57
17 年第一期中 期票据	1,500,000,000.00	55,479,452.05	0.00	0.00	11,925,000.00	1,960,273.98	1,490,035,273.98
17 年第二期中 期票据	2,000,000,000.00	47,260,273.98	0.00	0.00	15,900,000.00	1,669,863.02	1,985,769,863.02
17 泰禾 01	3,000,000,000.00	85,684,931.50	0.00	0.00	10,500,000.00	1,332,876.70	2,990,832,876.70
17 泰禾 02	3,000,000,000.00	51,164,383.56	0.00	0.00	8,250,000.00	625,342.46	2,992,375,342.46
小 计	9,500,000,000.00	1,469,234,246.60	0.00	1,370,000,000.00	46,575,000.00	40,392,173.95	25,538,120,781.23
减：一年内到期 部分年末余额 (附注六、29)	0.00	363,183,424.68	0.00	0.00	0.00	10,778,199.08	3,645,313,541.53
合 计	9,500,000,000.00	1,106,050,821.92	0.00	1,370,000,000.00	46,575,000.00	29,613,974.87	21,892,807,239.70

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间

无。

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

无。

**32、长期应付款**

项 目	年末余额	年初余额
改制前债务	9,988,872.08	11,094,149.85
融资租赁借款	401,989,048.27	0.00
合 计	411,977,920.35	11,094,149.85

**33、预计负债**

项 目	年末余额	年初余额	形成原因
其他	69,354,200.00	0.00	详见附注十三、2（4）

**34、政府补助**

## 1、本年初始确认的政府补助的基本情况

补助项目	金额	与资产相关		与收益相关				是否实际收到
		递延收益	冲减资产账面价值	递延收益	其他收益	营业外收入	冲减成本费用	
拆迁补助款	9,544,400.86	0.00	0.00	0.00	0.00	9,544,400.86	0.00	是
企业技术中心建设奖励金	50,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	0.00	是
纳税奖励金	4,279,600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,279,600.00	0.00	是
个税手续费收入	168,033.43	0.00	0.00	0.00	0.00	168,033.43	0.00	是
增产增郊用电奖励	1,663,760.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,663,760.00	0.00	是
稳岗补助	1,026.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,026.00	0.00	是
2015年度纳税大户奖励金	150,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	150,000.00	0.00	是
住房和城乡建设规划局示范区补助	180,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	180,000.00	0.00	是
福州市劳动就业管理中心补贴款	112,441.50	0.00	0.00	0.00	0.00	112,441.50	0.00	是
高增长企业奖励金	900,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	900,000.00	0.00	是
服务业专项奖励	40,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40,000.00	0.00	是
退役士兵减免税款	10,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,500.00	0.00	是
楼宇运管经费扶持	51,033.00	0.00	0.00	0.00	0.00	51,033.00	0.00	是
合 计	17,150,794.79	0.00	0.00	0.00	0.00	17,150,794.79	0.00	—

## 2、计入本年损益的政府补助情况

补助项目	与资产/收益相关	计入其他收益	计入营业外收入	冲减成本费用
搬迁补助摊销	与资产相关	0.00	141,663,048.84	0.00
拆迁补助款	与收益相关	0.00	9,544,400.86	0.00
企业技术中心建设奖励金	与收益相关	0.00	50,000.00	0.00
纳税奖励金	与收益相关	0.00	4,279,600.00	0.00
个税手续费收入	与收益相关	0.00	168,033.43	0.00
增产增郊用电奖励	与收益相关	0.00	1,663,760.00	0.00
稳岗补助	与收益相关	0.00	1,026.00	0.00
2015年度纳税大户奖励金	与收益相关	0.00	150,000.00	0.00
住房和城乡建设规划局示范区补助	与收益相关	0.00	180,000.00	0.00
福州市劳动就业管理中心补贴款	与收益相关	0.00	112,441.50	0.00
高增长企业奖励金	与收益相关	0.00	900,000.00	0.00
服务业专项奖励	与收益相关	0.00	40,000.00	0.00
退役士兵减免税款	与收益相关	0.00	10,500.00	0.00
楼宇运管经费扶持	与收益相关	0.00	51,033.00	0.00
合计		0.00	158,813,843.63	0.00

## 35、递延收益

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	152,984,788.26	0.00	150,493,048.84	2,491,739.42	详见说明注1、注2
售后回租	0.00	197,790,048.39	0.00	197,790,048.39	详见说明注3
合计	152,984,788.26	197,790,048.39	150,493,048.84	200,281,787.81	

其中，涉及政府补助的项目：

补助项目	年初余额	本年增加	本年减少				年末余额	与资产/收益 相关
			计入营业外收入	计入其他 收益	冲减成本 费用	其他减少		
拆迁补偿	2,605,044.58	0.00	182,810.16	0.00	0.00	0.00	2,422,234.42	与资产相关
征收土地使用权及建 筑物补偿款*注1	141,480,238.68	0.00	141,480,238.68	0.00	0.00	0.00	0.00	与资产相关
技改专项资金*注2	8,830,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,830,000.00	0.00	与资产相关
科技研发专项资金	69,505.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	69,505.00	与资产相关
合计	152,984,788.26	0.00	141,663,048.84	0.00	0.00	8,830,000.00	2,491,739.42	

递延收益的形成说明：

注 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》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。该补助专项用于本公司之子公司化学农药厂房搬迁及生产线重建，2017 年 5 月，本公司转让持有化学农药全部股权，因此本期将该递延收益转入营业外收入。

注 2：2017 年 5 月，本公司转让持有化学农药全部股权，原化学农药账上技改专项资金随之转出。

注 3：售后回租形成的递延收益为公司账面确认的收入与公允价值之间的差异。

### 36、股本

项目	年初余额	本年增减变动（+、-）					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,244,450,720.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,244,450,720.00

截至 2017 年 12 月 31 日，控股股东泰禾投资集团有限公司持有本公司股份中的 601,240,680 股已质押，占公司总股本比例为 48.31%。

### 38、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	3,753,903,018.12	0.00	0.00	3,753,903,018.12
其他资本公积	873,442,735.81	8,000,456.28	2,299,393.48	879,143,798.61
合计	4,627,345,753.93	8,000,456.28	2,299,393.48	4,633,046,816.73

本期其他资本公积本年增加明细如下：

（1）收到零碎股息返还 456.28 元；

（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》、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收到拆迁补偿款 8,000,000.00 元转入资本公积。

本期资本公积减少明细情况如下：

（1）子公司福州泰禾收购郑州泰禾部分少数股权，长期股权投资成本与按照持股比例计算应享有的郑州泰禾的净资产的差额 21,708.67 元冲减资本公积；

（2）子公司福建中维收购惠州泰禾嘉盈少数股权，长期股权投资成本与按照持股比例计算应

享有的郑州泰禾置业的净资产差额 392.44 元冲减资本公积。

(3) 子公司上海泰禾锦御实业有限公司收购福建瀚晟同创实业有限公司 100% 的股权，福建瀚晟同创实业有限公司持有子公司上海兴闳房地产开发有限公司 49% 的少数股权，长期股权投资成本与照持股比例计算应享有的上海兴闳房地产开发有限公司的净资产差额 2,277,292.37 元冲减资本公积。

### 39、其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额					年末余额
		本年所得税前发生额	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	
以后将重分类进损益的其他综合收益							
可供出售金融资产公允价值变动损益	418,455,000.00		557,940,000.00	-139,485,000.00	-418,455,000.00	0.00	0.00
按公允价值计量的投资性房地产	3,020,415,433.55	404,583,259.84	19,586,531.58	96,249,182.05	288,747,546.21	0.00	3,309,162,979.76
其他综合收益合计	3,438,870,433.55	347,803,259.84	520,746,531.58	-43,235,817.95	-129,707,453.79	0.00	3,309,162,979.76

### 40、盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	147,537,935.41	40,467,441.41	0.00	188,005,376.82

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

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

**41、未分配利润**

项 目	本 年	上 年
调整前上年末未分配利润	4,773,389,605.35	3,208,311,923.74
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	0.00	0.00
调整后年初未分配利润	4,773,389,605.35	3,208,311,923.74
加：本年归属于母公司股东的净利润	2,124,469,202.25	1,707,322,395.92
减：提取法定盈余公积	40,467,441.41	17,799,642.31
提取任意盈余公积	0.00	0.00
提取一般风险准备	0.00	
应付普通股股利	124,445,072.00	124,445,072.00
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
年末未分配利润	6,732,946,294.19	4,773,389,605.35

**42、营业收入和营业成本****（1）营业收入、营业成本**

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	24,185,719,776.58	17,537,365,872.38	20,717,910,393.33	16,254,542,873.80
其他业务	145,446,595.12	71,345,172.41	10,031,339.61	988,893.82
合 计	24,331,166,371.70	17,608,711,044.79	20,727,941,732.94	16,255,531,767.62

**（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	23,505,716,999.75	16,795,422,092.62	20,452,093,628.81	16,115,575,441.15
化工行业	151,450,959.10	120,051,984.54	5,302,536.76	5,137,749.87
服务行业	195,589,983.18	294,600,900.03	232,859,080.99	109,592,379.90
零售行业	332,961,834.55	327,290,895.19	27,655,146.77	24,237,302.88
合 计	24,185,719,776.58	17,537,365,872.38	20,717,910,393.33	16,254,542,873.80

**（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	23,069,108,299.67	16,795,422,092.62	20,170,895,492.36	16,115,575,441.15
租金及托管收入	436,608,700.08	0.00	281,198,136.45	0.00

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
化工产品	151,450,959.10	120,051,984.54	5,302,536.76	5,137,749.87
服务收入	195,589,983.18	294,600,900.03	232,859,080.99	109,592,379.90
零售行业	332,961,834.55	327,290,895.19	27,655,146.77	24,237,302.88
合计	24,185,719,776.58	17,537,365,872.38	20,717,910,393.33	16,254,542,873.80

## (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	15,872,608,238.20	13,854,497,243.31
商业地产项目	7,633,108,761.55	6,597,596,385.50
合计	23,505,716,999.75	20,452,093,628.81

## (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	14,532,463,466.07	10,088,192,134.03	10,907,324,301.81	7,849,474,363.82
北京区域	3,777,919,840.15	3,078,394,289.08	5,476,020,120.39	4,367,870,922.59
华东区域	5,875,336,470.36	4,370,779,449.27	4,334,565,971.13	4,037,197,587.39
合计	24,185,719,776.58	17,537,365,872.38	20,717,910,393.33	16,254,542,873.80

## (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(%)
本期	677,038,118.68	2.80
上期	228,121,664.22	1.1

## (7) 报告期内确认收入金额前五名的项目

项目	金额
厦门院子项目	5,751,644,970.34
青浦项目	2,855,271,876.16
东二环泰禾广场东区项目	2,433,590,270.75
南京院子项目	2,390,597,172.40
泉州东海泰禾广场项目	1,675,943,922.23

## (8) 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
租赁费	0.00	0.00	4,242,056.45	715,102.96

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
其他	11,372,963.72	27,994,678.15	4,970,784.04	187,504.97
出售投资性房地产	134,073,631.40	43,350,494.26	818,499.12	86,285.89
合 计	145,446,595.12	71,345,172.41	10,031,339.61	988,893.82

#### 43、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
营业税	201,815,297.24	688,656,706.09
城市维护建设税	68,166,870.19	62,699,305.62
教育费附加	100,436,571.18	52,083,302.43
堤围防护费	5,400,148.81	10,226,478.85
土地增值税	1,052,011,150.01	505,396,602.75
房产税	50,475,115.77	26,099,925.22
土地使用税	25,324,504.71	8,804,051.40
印花税	44,087,687.66	23,374,365.70
车船税	60,818.72	45,250.50
残疾人保障基金	4,908,704.00	0.00
合 计	1,552,686,868.29	1,377,385,988.56

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

#### 44、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
工资薪酬	390,500,705.04	253,069,528.10
差旅费	6,981,679.42	4,144,817.03
办公费	8,134,057.42	3,940,317.30
交通运输费	3,790,346.32	5,387,157.86
广告宣传代理费	552,142,218.74	283,615,473.29
业务招待费	4,037,016.56	2,702,136.61
折旧摊销费	4,682,986.25	2,922,074.56
房租物业水电费用	46,500,983.09	30,111,272.00
其他	110,395,367.73	28,908,143.17
合 计	1,127,165,360.57	614,800,919.92

**45、管理费用**

项 目	本年发生额	上年发生额
工资薪酬	292,012,304.59	210,250,370.64
差旅费	21,151,185.31	9,900,420.35
办公费	82,590,992.18	36,876,426.65
折旧及摊销费	65,516,440.07	30,906,017.75
汽车及修理费	8,488,950.13	8,218,587.62
中介机构费用	98,510,018.83	23,197,139.60
业务招待费	39,776,284.31	13,086,732.48
税费	0.00	19,020,357.88
会务费	5,096,566.40	1,194,272.03
房租水电物业费	102,901,271.09	57,158,634.98
证券事务手续费	1,024,079.40	2,917,109.58
劳动保护费	6,317,151.63	4,162,953.69
股权交易服务费	0.00	5,359,955.90
其他费用	12,694,020.83	14,263,776.19
合 计	736,079,264.77	436,512,755.34

**46、财务费用**

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	804,122,095.18	349,735,894.30
减：利息收入	54,998,101.58	14,105,017.33
汇兑损益	-52,211,305.38	28,787,099.35
银行手续费	12,274,366.46	7,858,111.28
合 计	709,187,054.68	372,276,087.60

**47、资产减值损失**

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	32,133,788.10	31,651,284.24
存货跌价损失	179,329,336.82	239,083,205.52
合 计	211,463,124.92	270,734,489.76

**48、公允价值变动收益**

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	7,396,739.99	36,946,636.30
按公允价值计量的投资性房地产	114,023,585.91	328,660,005.00
合 计	121,420,325.90	365,606,641.30

**49、投资收益**

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	86,004,017.13	-29,908,115.49
处置长期股权投资产生的投资收益	9,392,626.63	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	703,999.40	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	977,028.43	-2,448.80
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	5,184,102.08	16,472,332.41
处置可供出售金融资产取得的投资收益	423,453,962.26	592,744,837.72
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	0.00	0.00
其他	13,473,291.52	-122,829.49
合 计	539,189,027.45	579,183,776.35

**50、营业外收入**

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	651,675.83	233,192.32	651,675.83
罚没收入	20,292,815.09	15,275,785.69	20,292,815.09
债务重组收入	0.00	4,966,938.35	0.00
不需支付的款项	0.00	987,295.46	0.00
与企业日常活动无关的政府补助	158,813,843.63	6,619,815.50	158,813,843.63
其他	8,979,075.59	2,168,648.82	8,979,075.59
合 计	188,737,410.14	30,251,676.14	188,737,410.14

**51、营业外支出**

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	1,864,565.11	6,962.35	1,864,565.11

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
赔偿违约金等	159,550,743.54	34,722,610.41	159,550,743.54
公益性捐赠支出	77,842,411.65	30,342,000.00	77,842,411.65
其他	3,062,992.20	456,615.84	3,062,992.20
合 计	242,320,712.50	65,528,188.60	242,320,712.50

## 52、所得税费用

### (1) 所得税费用表

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	1,152,957,361.27	510,392,144.41
递延所得税费用	-493,531,640.57	85,890,892.93
合 计	659,425,720.70	596,283,037.34

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额
利润总额	2,992,899,704.67
按法定/适用税率计算的所得税费用	748,224,926.17
子公司适用不同税率的影响	-1,535,415.18
调整以前期间所得税的影响	-47,743,177.10
非应税收入的影响	-58,347,063.80
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	20,958,776.68
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,446,677.21
本年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	9,421,403.41
其他	-8,107,052.27
所得税费用	659,425,720.70

## 53、其他综合收益

详见附注六、39。

## 54、现金流量表项目

### (1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
银行存款利息收入	54,998,101.58	14,105,017.33

项 目	本年发生额	上年发生额
政府补助收入	25,150,794.79	15,713,841.18
营业外收入中收到的现金	29,271,890.68	15,263,530.69
资金往来等其他收到的现金	2,388,980,943.66	628,345,547.01
使用受限资金本期减少	1,681,325,634.49	534,873,504.47
合 计	4,179,727,365.20	1,208,301,440.68

## (2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
财务费用支出的现金	12,274,366.46	7,858,111.28
销售费用及管理费用支付的现金	1,176,139,861.15	493,012,885.07
营业外支出支付的现金	152,436,231.61	65,178,361.77
使用受限资金本期增加	1,804,491,493.54	1,204,727,784.22
资金往来	14,037,163,353.12	1,112,508,056.78
合 计	17,182,505,305.88	2,883,285,199.12

## (3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
零碎股转让	456.28	228.14
统借统还收到的资金	6,388,315.06	164,831,984.87
收回合作方资金资助款及利息	2,435,326,288.49	0.00
收回受限资金	30,009,630.20	0.00
合 计	2,471,724,690.03	164,832,213.01

## (4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
收购子公司少数股权等支付现金	0.00	455,400,000.00
支付合作款	7,374,771,668.83	5,616,488,494.27
支付股权收购交易费	0.00	5,359,955.90
使用受限资金本期增加	30,000,000.00	30,009,630.20
股权收购款	370,497,475.23	0.00
合 计	7,775,269,144.06	6,107,258,080.37

## (5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
子公司少数股东款项	1,470,704,598.04	208,094,238.93
收回质押存款	0.00	3,200,000.00

项 目	本年发生额	上年发生额
收回受限资金	210,920,348.89	0.00
收回借款保证金	228,862,486.80	0.00
合 计	1,910,487,433.73	211,294,238.93

## (6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
借款保证金	719,639,923.81	0.00
子公司少数股东款项	0.00	2,714,456,443.43
偿还统借统还支付的现金	0.00	85,500,000.00
使用受限资金本期增加	1,389,751,349.27	220,073,408.33
支付其他单位借款	624,663,250.63	0.00
支付永续债承销费	22,758,400.00	0.00
合 计	2,756,812,923.71	3,020,029,851.76

## 55、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	2,333,473,983.97	1,713,930,591.99
加：资产减值准备	211,463,124.92	270,734,489.76
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	97,966,906.78	46,274,672.24
无形资产摊销	4,289,989.88	2,843,745.48
长期待摊费用摊销	6,953,384.08	2,157,202.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	0.00	0.00
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	1,212,889.28	-226,229.97
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-121,420,325.90	-365,606,641.30
财务费用（收益以“－”号填列）	804,122,095.18	349,735,894.30
投资损失（收益以“－”号填列）	-539,189,027.45	-579,183,776.35
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-524,241,808.38	-29,282,702.22
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	30,710,167.81	115,173,595.15
存货的减少（增加以“－”号填列）	-10,437,691,994.94	-19,248,002,431.40
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-1,804,593,445.25	3,330,043,143.92

补充资料	本年金额	上年金额
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,615,722,995.15	4,250,456,807.37
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-12,552,667,055.17	-10,140,951,638.47
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的年末余额	13,242,508,091.03	8,600,422,408.87
减：现金的年初余额	8,600,422,408.87	4,611,598,261.24
加：现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的年初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	4,642,085,682.16	3,988,824,147.63

## (2) 本年支付的取得子公司的现金净额

项 目	金 额
<b>本年发生的取得子公司本年支付的现金或现金等价物</b>	<b>15,773,826,076.65</b>
其中：江西蓝天碧水开发建设有限公司	201,442,000.00
杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司	586,022,279.41
杭州多乐房地产开发有限公司	89,773,447.77
山西俊嘉房地产开发有限公司	1,062,400,000.00
河南润天置业有限公司	540,000,000.00
长泰广电房地产投资有限公司	106,383,710.59
福建中设投资有限公司	1,500,000,000.00
福建泰维置业有限公司	1,787,425,000.00
句容同康医院有限公司	24,500,000.00
增城荔涛房地产有限公司	1,906,713,463.27
增城荔丰房地产有限公司	1,681,758,214.44
郑州中盟文化生态旅游开发有限公司	554,258,017.00
惠州市汇景川投资有限公司	28,830,337.46
福州金水湖房地产开发有限公司	0.00
江苏沃得宝华休闲度假开发有限公司	1,410,000,000.00
肇庆信威置业发展有限公司	107,889,962.98

项 目	金 额
南京恒祥置业有限公司	341,086,146.25
河北脉汇房地产开发有限公司	100,000,000.00
上海务彤投资管理有限公司	3,860,000.00
福建瀚晟同创实业有限公司	750,000.00
江苏东恒海鑫置业有限公司	1,477,724,073.48
上海金闵房地产开发有限公司	1,316,977,470.00
句容濠峰置业有限公司	946,031,954.00
<b>减：合并日子公司持有的现金及现金等价物</b>	<b>228,229,629.71</b>
其中：江西蓝天碧水开发建设有限公司	13,960,934.80
杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司	0.00
杭州多乐房地产开发有限公司	0.00
山西俊嘉房地产开发有限公司	685,421.42
河南润天置业有限公司	1,403,072.59
长泰广电房地产投资有限公司	17,645.03
福建中设投资有限公司	2,071,590.92
福建泰维置业有限公司	116,466,435.96
句容同康医院有限公司	13,838.22
增城荔涛房地产有限公司	47,591.71
增城荔丰房地产有限公司	34,890.53
郑州中盟文化生态旅游开发有限公司	0.00
惠州市汇景川投资有限公司	9,221.41
福州金水湖房地产开发有限公司	62,058.58
江苏沃得宝华休闲度假开发有限公司	45,336,454.85
肇庆信威置业发展有限公司	4,055.20
南京恒祥置业有限公司	280,310.41
河北脉汇房地产开发有限公司	2,419,134.89
福建凯瑞特贸易有限公司	31,405.05
上海务彤投资管理有限公司	8,387.18
福建瀚晟同创实业有限公司	12,439.16
江苏东恒海鑫置业有限公司	26,712,453.80
上海金闵房地产开发有限公司	13,496,477.38
句容濠峰置业有限公司	97,675.77

项 目	金 额
上海禾矜房地产开发有限公司	5,058,134.85
<b>加：以前期间发生的取得子公司并于本年支付的现金或现金等价物</b>	<b>240,000,000.00</b>
其中：珠海保税区启航物流有限公司	240,000,000.00
取得子公司支付的现金净额	15,785,596,446.94

## (3) 本年收到的处置子公司的现金净额

项 目	金 额
<b>本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物</b>	<b>454,172,100.00</b>
其中：泰禾金控（平潭）集团有限公司	50,172,100.00
福建三农化学农药有限责任公司	404,000,000.00
<b>减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物</b>	<b>70,227,460.38</b>
其中：泰禾金控（平潭）集团有限公司	4,924,295.30
福建三农化学农药有限责任公司	65,303,165.08
处置子公司收到的现金净额	383,944,639.62

## (4) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	13,242,508,091.03	8,600,422,408.87
其中：库存现金	859,477.40	856,138.79
可随时用于支付的银行存款	13,240,788,339.30	8,430,143,657.63
可随时用于支付的其他货币资金	860,274.33	169,422,612.45
<b>二、现金等价物</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
三、年末现金及现金等价物余额	13,242,508,091.03	8,600,422,408.87
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	3,342,909,901.18	2,040,922,671.95

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

## 56、所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
用于质押、抵押的资产：		
货币资金	3,342,909,901.18	借款质押、按揭保证金等
存货	54,820,306,653.45	借款抵押
投资性房地产	10,393,630,000.00	借款抵押
固定资产	2,027,853,776.73	借款抵押
合 计	70,584,700,331.36	

## 57、外币货币性项目

## (1) 外币货币性项目

项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	4,777,763.21	6.5342	31,218,860.37
欧元	394.63	7.8023	3,079.02
港元	12,374.73	0.8359	10,344.04
其他应收款			
其中：美元	14,518.69	6.5342	94,868.02
短期借款			
其中：美元	141,000,000.00	6.5342	921,322,200.00
其他应付款			
其中：美元	93,826,715.00	6.5342	613,082,521.15

## 七、合并范围的变更

## 1、非同一控制下企业合并

## (1) 本年发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
福建泰维置业有限公司	2017-4-28	1,787,425,000.00	60.00	购买股权	2017-4-28	取得控制权	0.00	-10,366,227.79
福建中设投资有限公司	2017-6-30	1,500,000,000.00	100.00	购买股权	2017-6-30	取得控制权	0.00	1,762,025.67
福州金水湖房地产开发有限公司	2017-9-4	160,025,856.81	70.00	购买股权	2017-9-4	取得控制权	0.00	-144,324.99
杭州多乐房地产开发有限公司	2017-4-1	264,866,472.64	51.00	购买股权	2017-4-1	取得控制权	0.00	-387,964.00
杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司	2017-4-1	586,022,279.41	51.00	购买股权	2017-4-1	取得控制权	0.00	-13,850,876.46
河北脉汇房地产开发有限公司	2017-11-23	264,131,453.88	100.00	购买股权	2017-11-23	取得控制权	0.00	-4,958,739.49
河南润天置业有限公司	2017-6-27	915,925,000.00	100.00	购买股权	2017-6-27	取得控制权	0.00	-31,459,808.15

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
惠州市汇景川投资有限公司	2017-9-8	168,037,921.82	100.00	购买股权	2017-9-8	取得控制权	0.00	-1,755,257.83
江苏东恒海鑫置业有限公司	2017-11-10	1,477,724,073.48	100.00	购买股权	2017-11-10	取得控制权	3,980,499.00	339,135.91
江苏沃得宝华休闲度假开发有限公司	2017-9-14	3,178,951,708.00	100.00	购买股权	2017-9-14	取得控制权	0.00	-214,527.86
江西蓝天碧水开发建设有限公司	2017-2-23	240,000,000.00	67.00	购买股权	2017-2-23	取得控制权	96,779,613.53	-19,370,377.98
句容濠峰置业有限公司	2017-12-31	1,275,575,416.00	100.00	购买股权		取得控制权	0.00	0.00
句容同康医院有限公司	2017-7-19	24,500,000.00	100.00	购买股权	2017-7-19	取得控制权	0.00	1,546,617.76
南京恒祥置业有限公司	2017-12-20	341,086,146.25	65.00	购买股权		取得控制权	0.00	-516,228.52
山西俊嘉房地产开发有限公司	2017-5-31	1,062,400,000.00	95.00	购买股权	2017-5-31	取得控制权	0.00	-15,983,309.63
上海金闵房地产开发有限公司	2017-9-14	1,316,977,470.00	100.00	购买股权	2017-9-14	取得控制权	22,932,385.14	5,398,080.14
增城荔丰房地产有限公司	2017-8-4	2,376,860,488.00	100.00	购买股权	2017-8-4	取得控制权	0.00	-325,439.22
增城荔涛房地产有限公司	2017-8-4	1,906,713,463.27	100.00	购买股权	2017-8-4	取得控制权	0.00	-1,245,436.33
长泰广电房地产投资有限公司	2017-6-14	116,383,710.59	100.00	购买股权	2017-6-14	取得控制权	0.00	-899,062.49
肇庆信威置业发展有限公司	2017-10-20	227,789,718.91	100.00	购买股权	2017-10-20	取得控制权	0.00	-268.09
郑州中盟文化生态旅游开发有限公司	2017-7-4	554,258,017.00	80.00	购买股权	2017-7-4	取得控制权	0.00	-2,318,527.28

## (2) 合并成本及商誉

项 目	福建泰维置业有 限公司	福建中设投资有 限公司	福州金水湖房地 产开发有限公司
合并成本	1,787,425,000.00	1,500,000,000.00	160,025,856.81
—现金	1,787,425,000.00	1,500,000,000.00	160,025,856.81
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1,787,425,000.00	1,500,000,000.00	160,025,856.81
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额 的金额	0.00	0.00	0.00

续

项 目	杭州多乐房地产 开发有限公司	杭州富阳野风乐 多房地产开发有 限公司	河北脉汇房地产 开发有限公司
合并成本	264,866,472.64	586,022,279.41	264,131,453.88
—现金	89,773,447.77	586,022,279.41	264,131,453.88
—其他	175,093,024.87	0.00	0.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	264,866,472.64	586,022,279.41	264,131,453.88
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额 的金额	0.00	0.00	0.00

续

项 目	河南润天置业有 限公司	惠州市汇景川投 资有限公司	江苏东恒海鑫置 业有限公司
合并成本	915,925,000.00	168,037,921.82	1,477,724,073.48
—现金	915,925,000.00	168,037,921.82	1,477,724,073.48
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	915,925,000.00	168,037,921.82	1,477,724,073.48
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额 的金额	0.00	0.00	0.00

续

项 目	江苏沃得宝华休 闲度假开发有限 公司	江西蓝天碧水开 发建设有限公司	句容濠峰置业有 限公司
合并成本	3,178,951,708.00	240,000,000.00	1,275,575,416.00
—现金	3,178,951,708.00	240,000,000.00	1,275,575,416.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	3,178,951,708.00	240,000,000.00	1,275,575,416.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额 的金额	0.00	0.00	0.00

续

项 目	句容同康医院 有限公司	南京恒祥置业有 限公司	山西俊嘉房地产 开发有限公司
合并成本	24,500,000.00	341,086,146.25	1,062,400,000.00
—现金	24,500,000.00	341,086,146.25	1,062,400,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	24,500,000.00	341,086,146.25	1,062,400,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	0.00	0.00	0.00

续

项 目	上海金闵房地产 开发有限公司	增城荔丰房地产 有限公司	增城荔涛房地产 有限公司
合并成本	1,316,977,470.00	2,376,860,488.00	1,906,713,463.27
—现金	1,316,977,470.00	2,376,860,488.00	1,906,713,463.27
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1,316,977,470.00	2,376,860,488.00	1,906,713,463.27
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	0.00	0.00	0.00

续

项 目	长泰广电房地产 投资有限公司	肇庆信威置业发 展有限公司	郑州中盟文化生 态旅游开发有限 公司
合并成本	116,383,710.59	227,789,718.91	554,258,017.00
—现金	116,383,710.59	227,789,718.91	554,258,017.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	116,383,710.59	227,789,718.91	554,258,017.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	0.00	0.00	0.00

合并成本公允价值的确定：

序号	被购买方名称	股权取得 方式	审计报告文号	评估报告文号
1	福建泰维置业有限公司	购买股权	大信审字[2017]第 1-01364 号	闽中兴估字（2017）第 027 号
2	福建中设投资有限公司	购买股权	瑞华审字[2017]40020086 号	闽中兴评字（2017）第 1012 号
3	福州金水湖房地产开发有限公司	购买股权	闽华兴所（2017）审字 D-262 号	闽中兴估字（2017）第 042 号
4	杭州多乐房地产开发有限公司	购买股权	瑞华珠海审字[2017]第 40020007 号	闽中兴估字（2017）第 016 号
5	杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司	购买股权		
6	河北脉汇房地产开发有限公司	购买股权	大华审字[2017]008136 号	卓信大华评报（2017）第 8417 号

序号	被购买方名称	股权取得方式	审计报告文号	评估报告文号
7	河南润天置业有限公司	购买股权	大华审字[2017]007456号	卓信大华咨报字(2017)第4002号
8	惠州市汇景川投资有限公司	购买股权	大华审字[2017]007930号	闽中兴估字(2017)第045号
9	江苏东恒海鑫置业有限公司	购买股权	信会师报字[2017]第ZA22133号	中联评报字[2017]第661号
10	江苏沃得宝华休闲度假开发有限公司	购买股权	京创会审字[2017]第2076号	中资咨报[2017]20号
11	江西蓝天碧水开发建设有限公司	购买股权	瑞华珠海审字[2017]第40020002号	闽中兴估字(2017)第001号
12	句容濠峰置业有限公司	购买股权	瑞华珠海审字[2017]第40020090号	闽中兴估字(2017)第036号
13	句容同康医院有限公司	购买股权	瑞华珠海审字[2017]第40020089号	闽中兴估字(2017)第037号
14	南京恒祥置业有限公司	购买股权	京创会审字[2017]第2080号	闽中兴估字(2017)第041号
15	山西俊嘉房地产开发有限公司	购买股权	瑞华珠海审字[2016]第40020146号	闽中兴估字(2016)第021号
16	上海金闵房地产开发有限公司	购买股权	天职业字[2017]2838号	沪财瑞评报(2017)1086号
17	增城荔丰房地产有限公司	购买股权	瑞华审字[2017]第40020092号	闽中兴估字(2017)第038号
18	增城荔涛房地产有限公司	购买股权	瑞华审字[2017]第40020093号	闽中兴估字(2017)第039号
19	长泰广电房地产投资有限公司	购买股权	瑞华审字[2017]40020084号	闽中兴评字(2017)第2010号
20	肇庆信威置业发展有限公司	购买股权	京创会审字[2017]第2083号	中资咨报[2017]21号
21	郑州中盟文化生态旅游开发有限公司	购买股权	大华审字[2017]007383号	国融兴华评报字[2017]第020118号

## (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	福建泰维置业有限公司		福建中设投资有限公司		福州金水湖房地产开发有限公司	
	购买日	购买日	购买日	购买日	购买日	购买日
	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值
资产:						
货币资金	116,466,435.96	116,466,435.96	2,071,590.92	2,071,590.92	62,058.58	62,058.58
应收款项	309,144,376.73	309,144,376.73	132,705,860.34	132,705,860.34	2,610,134.03	2,610,134.03
存货	4,177,832,156.63	1,242,476,643.98	1,589,961,742.07	501,658,703.48	493,637,167.39	116,339,465.33
固定资产	3,796,271.85	3,796,271.85	0.00	0.00	134,693.23	131,957.90
在建工程	35,604,239.63	35,604,239.63	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	949,485.41	949,485.41	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	1,370,709.36	1,370,709.36	0.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税资产	42,186,547.45	42,186,547.45	0.00	0.00	10,450,445.09	10,450,445.09
其他资产	8,376,065.20	8,376,065.20	0.00	0.00	514,834.35	514,834.35

项 目	福建泰维置业有限公司		福建中设投资有限公司		福州金水湖房地产开发有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
负债：						
借款	890,000,000.00	890,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应付款项	826,361,535.63	826,361,535.63	224,739,193.33	224,739,193.33	266,804,037.54	266,804,037.54
净资产	2,979,364,752.59	44,009,239.94	1,500,000,000.00	411,696,961.41	240,605,295.13	-136,695,142.26
减：少数股东权益	1,191,939,752.59	0.00	0.00	0.00	80,579,438.32	0.00
取得的净资产	1,787,425,000.00	44,009,239.94	1,500,000,000.00	411,696,961.41	160,025,856.81	-136,695,142.26

续

项 目	杭州多乐房地产开发有限公司		杭州富阳野风乐多房地产开发有 限公司		河北脉汇房地产开发有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：						
货币资金	0.00	0.00	0.00	0.00	2,419,134.89	2,419,134.89
应收款项	0.00	0.00	33,000.00	33,000.00	3,420,533.23	3,420,533.23
存货	451,710,583.80	232,110,500.00	2,104,606,124.00	1,402,910,413.57	582,167,875.48	373,037,866.74
长期股权投资	0.00	0.00	218,928,644.13	175,093,024.87	0.00	0.00
固定资产	0.00	0.00	0.00	0.00	883,699.24	346,599.24
其他资产	0.00	0.00	1,095,791.45	1,095,791.45	0.00	0.00
负债：						
应付款项	56,885,856.26	56,885,856.26	1,373,083,439.33	1,373,083,439.33	324,759,788.96	324,759,788.96
净资产	394,824,727.54	175,224,643.74	951,580,120.25	206,048,790.56	264,131,453.88	54,464,345.14
减：少数股东权益	129,958,254.90	0.00	365,557,840.84	0.00	0.00	0.00
取得的净资产	264,866,472.64	175,224,643.74	586,022,279.41	206,048,790.56	264,131,453.88	54,464,345.14

续

项 目	河南润天置业有限公司		惠州市汇景川投资有限公司		江苏东恒海鑫置业有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：						
货币资金	1,403,072.59	1,403,072.59	9,221.41	9,221.41	26,712,453.80	26,712,453.80
应收款项	350,000,000.00	350,000,000.00	500.00	500.00	1,697,258.78	1,697,258.78

项 目	河南润天置业有限公司		惠州市汇景川投资有限公司		江苏东恒海鑫置业有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
存货	1,875,688,576.12	967,799,120.31	249,990,278.59	69,872,699.09	2,152,327,100.29	624,710,778.00
固定资产	0.00	0.00	0.00	0.00	125,086.65	138,786.65
递延所得税资产	654,818.61	654,818.61	0.00	0.00	41,787,956.91	42,078,356.91
其他资产	115,573.88	115,573.88	0.00	0.00	0.00	0.00
负债：						
借款	0.00	0.00	69,500,000.00	69,500,000.00	0.00	0.00
应付款项	1,311,937,041.20	1,311,937,041.20	12,462,078.18	12,462,078.18	744,925,782.95	744,925,782.95
净资产	915,925,000.00	8,035,544.19	168,037,921.82	-12,079,657.68	1,477,724,073.48	-49,588,148.81
减：少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
取得的净资产	915,925,000.00	8,035,544.19	168,037,921.82	-12,079,657.68	1,477,724,073.48	-49,588,148.81

续

项 目	江苏沃得宝华休闲度假开发有 限公司		江西蓝天碧水开发建设有限 公司		句容濠峰置业有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：						
货币资金	45,336,454.85	45,336,454.85	13,915,602.73	13,915,602.73	97,675.77	97,675.77
应收款项	1,376,000.00	1,500,000.00	14,773,894.82	11,016,592.38	94,564,090.47	94,564,090.47
存货	3,801,200,329.54	813,699,925.69	692,415,365.53	218,299,035.60	1,761,471,528.18	502,920,849.60
固定资产	0.00	0.00	647,097.84	647,097.84	124,670.90	124,670.90
递延所得税资产	1,833,804.36	1,833,804.36	81,877,504.17	81,877,504.17	943,671.11	943,671.11
其他资产	0.00	0.00	17,305,519.29	17,305,519.29	356,111.74	356,111.74
负债：						
借款	0.00	0.00	196,300,000.00	196,300,000.00	470,000,000.00	470,000,000.00
应付款项	670,794,880.75	670,794,880.75	241,388,642.17	241,608,052.84	111,982,332.17	111,982,332.17
净资产	3,178,951,708.00	191,575,304.15	383,246,342.21	-94,846,700.83	1,275,575,416.00	17,024,737.42
减：少数股东权益	0.00	0.00	143,246,342.21	0.00	0.00	0.00
取得的净资产	3,178,951,708.00	191,575,304.15	240,000,000.00	-94,846,700.83	1,275,575,416.00	17,024,737.42

续

项 目	句容同康医院有限公司		南京恒祥置业有限公司		山西俊嘉房地产开发有限公司	
	购买日	购买日	购买日	购买日	购买日	购买日
	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值
资产：						
货币资金	13,838.22	13,838.22	280,310.41	280,310.41	685,421.42	685,421.42
应收款项	40,199,250.00	40,199,250.00	4,557,967.92	4,557,967.92	38,573,523.20	38,573,523.20
存货	134,092,251.24	132,443,093.84	4,836,616,398.62	4,314,849,665.45	1,674,198,373.52	550,571,788.05
固定资产	0.00	0.00	18,358.52	18,358.52	593,614.83	593,614.83
长期待摊费用	0.00	0.00	3,437,680.20	3,437,680.20	0.00	0.00
递延所得税资产	549,719.14	549,719.14	0.00	0.00	50,682,504.88	50,682,504.88
其他资产	0.00	0.00	0.00	0.00	286,042.68	286,042.68
负债：						
应付款项	150,355,058.60	150,355,058.60	4,317,423,202.31	4,317,423,202.31	643,777,174.50	643,777,174.50
净资产	24,500,000.00	22,850,842.60	527,487,513.36	5,720,780.19	1,121,242,306.03	-2,384,279.44
减：少数股东权益	0.00	0.00	186,401,367.11	0.00	58,842,306.03	0.00
取得的净资产	24,500,000.00	22,850,842.60	341,086,146.25	5,720,780.19	1,062,400,000.00	-2,384,279.44

续

项 目	上海金闵房地产开发有限公司		增城荔丰房地产有限公司		增城荔涛房地产有限公司	
	购买日	购买日	购买日	购买日	购买日	购买日
	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值
资产：						
货币资金	13,496,477.38	13,496,477.38	34,890.53	34,890.53	47,591.71	47,591.71
应收款项	34,670,817.20	34,670,817.20	61,248,902.34	61,208,941.34	12,634,223.13	12,634,223.13
存货	1,267,097,507.57	59,230,358.15	2,419,607,844.74	39,899,616.25	2,073,734,547.73	87,574,265.70
固定资产	3,150,889.93	212,139.93	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	0.00	0.00	10,900.00	10,900.00	35,039.20	35,039.20
递延所得税资产	25,851,842.87	25,851,842.87	0.00	0.00	0.00	0.00
负债：						
应付款项	27,290,064.95	27,317,164.95	104,042,049.61	104,042,049.61	179,737,938.50	179,737,938.50
净资产	1,316,977,470.00	106,144,470.58	2,376,860,488.00	-2,887,701.49	1,906,713,463.27	-79,446,818.76
减：少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
取得的净资产	1,316,977,470.00	106,144,470.58	2,376,860,488.00	-2,887,701.49	1,906,713,463.27	-79,446,818.76

续

项 目	长泰广电房地产投资有限公 司		肇庆信威置业发展有限公司		郑州中盟文化生态旅游开发 有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产:						
货币资金	17,645.03	17,645.03	4,055.20	4,055.20	0.00	0.00
应收款项	0.00	0.00	77,848.43	77,848.43	30,779,277.81	30,779,277.81
存货	158,407,926.71	65,724,432.48	432,658,868.26	272,868,118.68	976,515,714.61	297,532,877.83
固定资产	210,647.00	29,783.58	0.00	357.45	0.00	0.00
递延所得税资产	1,363,838.77	1,363,838.77	0.00	0.00	0.00	0.00
其他资产	0.00	0.00	0.00	0.00	20,388.35	20,388.35
负债:						
应付款项	43,616,346.92	43,616,346.92	204,951,052.98	204,951,052.98	286,641,918.72	286,641,918.72
净资产	116,383,710.59	23,519,352.94	227,789,718.91	67,999,326.78	720,673,462.05	41,690,625.27
减: 少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00	166,415,445.05	0.00
取得的净资产	116,383,710.59	23,519,352.94	227,789,718.91	67,999,326.78	554,258,017.00	41,690,625.27

## 2、同一控制下企业合并

无。

## 3、反向购买

无。

## 4、处置子公司

### (1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置 比例 (%)	股权处置方 式	丧失控制权 的时点	丧失控制权时点的 确定依据	处置价款与处置投 资对应的合并报表 层面享有该子公司 净资产份额的差额
福建三农化学农药有 限责任公司	404,000,000.00	82.27	股权转让	2017-6-6	控制权转移	9,411,950.82
泰禾金控(平潭)集团 有限公司*1	50,172,100.00	2.00	股权转让	2017-5-12	控制权转移	895.48

(续)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
福建三农化学农药有限责任公司	0.00	0.00	0.00	0.00	不适用	0.00
泰禾金控(平潭)集团有限公司*1	49.00	1,229,194,510.72	1,229,194,510.72	0.00	参考处置对价	0.00

注 1: 泰禾金控(平潭)集团有限公司的附属子公司上海禾苗股权投资基金管理有限公司及上海懿禾资产管理有限公司随本次出售一并丧失控制权。

(2) 通过多次交易分步处置对子公司投资且在本年丧失控制权的情形  
无

### 5、其他原因的合并范围变动

公司名称	新增方式
北京泰禾锦辉置业有限公司	设立
福悦居(北京)物业管理有限公司	设立
北京泰禾锦川置业有限公司	设立
北京泰禾锦绣置业有限公司	设立
北京泰禾博仁教育科技有限公司	设立
北京泰禾锦润置业有限公司	设立
北京嘉华锦鸿房地产开发有限公司	设立
泰禾北方集团有限公司	设立
北京禾皓置业有限公司	设立
承德泰禾置业集团有限公司	设立
承德泰禾锦辉房地产开发有限公司	设立
承德泰禾锦鸿房地产开发有限公司	设立
承德泰禾锦城房地产开发有限公司	设立
承德泰禾嘉华房地产开发有限公司	设立
承德泰禾鸿运房地产开发有限公司	设立
东莞泰禾房地产开发有限公司	设立
东莞泰禾鸿拓房地产有限公司	设立

公司名称	新增方式
东莞泰禾红峪房地产有限公司	设立
东莞泰禾鸿运房地产开发有限公司	设立
佛山市泰维房地产开发有限公司	设立
佛山市泰誉装饰设计工程有限公司	设立
佛山市红悦房地产开发有限公司	设立
佛山市红誉房地产开发有限公司	设立
佛山市泰禾鸿运房地产开发有限公司	设立
佛山市盛德源房地产开发有限公司	设立
佛山市红府房地产开发有限公司	设立
福州创睿装饰有限公司	设立
福州嘉旺装饰工程有限公司	设立
福州青雅装饰有限公司	设立
福建泰禾新世界商业运营管理有限公司	设立
广州增城区泰禾置业有限公司	设立
广州增城区泰禾恒昇置业有限公司	设立
广州泰禾房地产开发有限公司	设立
广州增城区泰禾嘉鑫置业有限公司	设立
海南泰禾鸿钧置业有限公司	设立
海南泰禾鸿运房地产开发有限公司	设立
杭州禾睿房地产开发有限公司	设立
杭州泰禾置业集团有限公司	设立
杭州泰禾锦鸿置业有限公司	设立
杭州嘉骏置业有限公司	设立
杭州嘉源置业有限公司	设立
杭州嘉泽置业有限公司	设立
杭州泰禾锦晟置业有限公司	设立
杭州泰禾锦瑞置业有限公司	设立
合肥泰禾房地产开发有限公司	设立
惠州市泰禾嘉利房地产开发有限公司	设立
惠州市泰禾嘉鑫房地产开发有限公司	设立
惠州市泰禾嘉华房地产开发有限公司	设立
惠州市泰禾鸿钧房地产开发有限公司	设立

公司名称	新增方式
惠州市泰禾鸿运房地产开发有限公司	设立
惠州市泰禾恒昇房地产开发有限公司	设立
惠州市泰禾嘉悦房地产开发有限公司	设立
济南泰禾置业集团有限公司	设立
济南锦兴置业有限公司	设立
济南中维置业有限公司	设立
济南东禾置业有限公司	设立
山东泰禾实业有限公司	设立
济南红门置业有限公司	设立
济南禾苗置业有限公司	设立
济南运成置业有限公司	设立
济南广深置业有限公司	设立
济南新禾置业有限公司	设立
江苏泰禾锦城置业有限公司	设立
江苏泰禾锦润置业有限公司	设立
廊坊市泰禾锦鸿房地产开发集团有限公司	设立
廊坊市泰禾鸿鹄房地产开发有限公司	设立
廊坊市泰禾润通房地产开发有限公司	设立
廊坊市泰禾永屹房地产开发有限公司	设立
廊坊市泰维房地产开发有限公司	设立
廊坊市泰悦房地产开发有限公司	设立
南京泰禾锦鸿置业有限公司	设立
南京泰禾鸿运置业集团有限公司	设立
江苏泰禾宾盛置业有限公司	设立
南京泰禾吉旭置业有限公司	设立
南京泰禾旭宸置业有限公司	设立
南京泰禾宏睿置业有限公司	设立
南京禾睿宸置业有限公司	设立
南京泰禾瀚泓置业有限公司	设立
宁波泰禾置业有限公司	设立
青岛泰禾鸿运置业有限公司	设立
上海泰禾丽创实业集团有限公司	设立

公司名称	新增方式
上海禾居房地产经纪有限公司	设立
上海泰禾丽乐实业有限公司	设立
上海嘉誉置业有限公司	设立
上海嘉骏置业有限公司	设立
上海泰禾丽宣置业有限公司	设立
上海嘉岚置业有限公司	设立
上海泰禾龙润实业有限公司	设立
上海泰禾新生活实业有限公司	设立
上海泰禾弘运实业集团有限公司	设立
上海禾皓置业有限公司	设立
上海慧择置业有限公司	设立
上海禾御置业有限公司	设立
上海闵择置业有限公司	设立
上海庚鸿置业有限公司	设立
泰禾华南集团有限公司	设立
深圳泰禾嘉悦商贸有限公司	设立
深圳泰禾新川咨询有限公司	设立
深圳泰禾汇天咨询有限公司	设立
深圳泰禾嘉兴商贸有限公司	设立
深圳泰禾嘉鑫商贸有限公司	设立
深圳泰禾商业管理有限公司	设立
深圳泰禾汇盛投资有限公司	设立
河北泰禾房地产开发集团有限公司	设立
河北泰禾嘉华房地产开发有限公司	设立
河北泰禾嘉兴房地产开发有限公司	设立
河北泰禾锦辉房地产开发有限公司	设立
河北泰禾锦兴房地产开发有限公司	设立
河北泰禾永盛房地产开发有限公司	设立
石家庄禾信房地产开发有限公司	设立
石家庄禾实房地产开发有限公司	设立
石狮泰禾商业运营管理有限公司	设立
苏州泰禾置业集团有限公司	设立

公司名称	新增方式
苏州锦润置业有限公司	设立
苏州锦耀置业有限公司	设立
苏州泰禾锦城置业有限公司	设立
苏州泰禾锦鸿置业有限公司	设立
苏州泰禾鸿运置业有限公司	设立
苏州泰禾锦煜置业有限公司	设立
苏州泰禾锦晟置业有限公司	设立
苏州泰禾锦兆置业有限公司	设立
太原泰禾置业集团有限公司	设立
太原泰禾嘉华置业有限公司	设立
太原泰禾嘉兴置业有限公司	设立
太原泰禾锦辉置业有限公司	设立
太原泰禾锦兴置业有限公司	设立
太原泰禾鸿运置业有限公司	设立
太原禾泽房地产开发有限公司	设立
太原禾兴房地产开发有限公司	设立
天津泰禾鸿运集团有限公司	设立
天津泰禾锦川置业有限公司	设立
天津泰禾锦辉置业有限公司	设立
天津泰禾锦润置业有限公司	设立
天津泰禾锦鸿置业有限公司	设立
天津泰禾锦丰置业有限公司	设立
武汉市泰禾鸿运置业有限公司	设立
武汉泰禾中鼎荟置业有限公司	设立
武汉泰禾海林置业有限公司	设立
新郑市泰禾大丰置业有限公司	设立
徐州泰禾置业有限公司	设立
徐州泰泽置业有限公司	设立
徐州泰禾锦润置业有限公司	设立
徐州泰禾嘉顺置业有限公司	设立
徐州泰禾弘瑞置业有限公司	设立
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	设立

公司名称	新增方式
张家口鸿运房地产开发有限公司	设立
张家口锦鸿房地产开发有限公司	设立
张家口嘉信商贸有限公司	设立
张家口嘉华房地产开发有限公司	设立
张家口锦辉房地产开发有限公司	设立
福建泰信置业有限公司	设立
漳州泰禾房地产开发有限公司	设立
长沙泰禾房地产开发有限公司	设立
郑州泰禾红门置业有限公司	设立
郑州泰禾瑞德置业有限公司	设立
郑州泰禾兴通置业有限公司	设立
郑州泰禾润通置业有限公司	设立
郑州泰禾中维房地产开发有限公司	设立
郑州泰禾运成置业有限公司	设立
郑州泰禾润康置业有限公司	设立
郑州泰禾红悦置业有限公司	设立
郑州泰禾盛澳置业有限公司	设立
河南昊隆锦融置业有限公司	设立
郑州泰禾通茂置业有限公司	设立
郑州泰禾汇天置业有限公司	设立
郑州安昌置业有限公司	设立
郑州嘉启置业有限公司	设立
郑州泰禾丽创置业有限公司	设立
中山泰维房地产开发有限公司	设立
上海泰禾锦御实业有限公司	设立

## 八、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾中维园林绿化有限公司	北京市	北京市	园林绿化	100.00%	100.00%	设立
北京中维泰禾房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京中维房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾商业管理有限公司	北京市	北京市	商业管理	100.00%	100.00%	设立
慕盛（北京）公寓管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾锦辉置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福悦居（北京）物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾锦川置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾锦绣置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾博仁教育科技有限公司	北京市	北京市	技术推广服务	100.00%	100.00%	设立
北京泰禾锦润置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京嘉华锦鸿房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	40.00%	40.00%	设立
北京泰禾房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	63.63%	63.63%	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%	63.63%	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%	100.00%	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%	40.00%	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%	80.00%	非同一控制下合并
泰禾北方集团有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
北京禾皓置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
承德泰禾置业集团有限公司	承德市	承德市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
承德泰禾锦辉房地产开发有限公司	承德市	承德市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
承德泰禾锦鸿房地产开发有限公司	承德市	承德市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
承德泰禾锦城房地产开发有限公司	承德市	承德市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
承德泰禾嘉华房地产开发有限公司	承德市	承德市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
承德泰禾鸿运房地产开发有限公司	承德市	承德市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
东莞中维嘉信房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发	70.00%	70.00%	设立
东莞泰禾房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
东莞泰禾鸿拓房地产有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
东莞泰禾红峪房地产有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
东莞泰禾鸿运房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
东莞市金泽置业投资有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发	80.00%	80.00%	非同一控制下合并
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
佛山市泰维房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
佛山市泰誉装饰设计工程有限公司	佛山市	佛山市	装饰设计	100.00%	100.00%	设立
佛山市红悦房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
佛山市红誉房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
佛山市泰禾鸿运房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
佛山市盛德源房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
佛山市红府房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福鼎泰禾房地产开发有限公司	福鼎市	福鼎市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州中维房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰维房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州中维商业物业管理有限公司	福州市	福州市	物业管理	100.00%	100.00%	设立
福州泰屿房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰瑞房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰盛置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	52.50%	52.50%	设立
福州盛源德利实业有限公司	福州市	福州市	商贸	100.00%	100.00%	设立
福州中维实业有限公司	福州市	福州市	商贸	100.00%	100.00%	设立
福州中夏房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰福房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾新世界商业物业管理有限公司	福州市	福州市	物业管理	100.00%	100.00%	设立
福州泰悦房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州美鸿林业有限公司	福州市	福州市	园林绿化	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾酒店管理有限公司	福州市	福州市	酒店管理	100.00%	100.00%	设立
福州泰佳实业有限公司	福州市	福州市	商贸	100.00%	100.00%	设立
福建泰禾商业投资发展有限公司	福州市	福州市	投资管理	100.00%	100.00%	设立
福州凯泽雅丹实业有限公司	福州市	福州市	商贸	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾恒冠文化发展有限公司	福州市	福州市	文化传播	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾鸿运置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
福州泰禾嘉丰置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾嘉利置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾嘉启置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
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%	100.00%	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%	100.00%	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%	100.00%	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%	100.00%	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%	100.00%	设立
福州泰禾锦川置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾锦辉置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾锦润置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾锦兴置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾锦绣置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾丽创置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾瑞达置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾瑞德置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾瑞丰置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾瑞亨置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
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%	100.00%	设立
福州泰禾润通置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾天赋置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾兴通置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾运成置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福州禾悦市场管理有限公司	福州市	福州市	市场管理	100.00%	100.00%	设立
福州瑞邦道诚实业有限公司	福州市	福州市	商贸	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾新世界文化发展有限公司	福州市	福州市	文化传播	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾永盛置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	51.00%	100.00%	设立
福州创睿装饰有限公司	福州市	福州市	室内外装饰装修工程	40.00%	40.00%	设立
福州嘉旺装饰工程有限公司	福州市	福州市	室内外装饰装修工程	100.00%	100.00%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
福州青雅装饰有限公司	福州市	福州市	室内外装饰装修工程	100.00%	100.00%	设立
福州泰禾房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	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%	100.00%	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%	100.00%	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%	40.00%	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%	36.00%	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%	100.00%	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%	80.00%	非同一控制下合并
福州冠业房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	80.00%	80.00%	非同一控制下合并
福建乐统房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	70.00%	70.00%	非同一控制下合并
福建中设投资有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
福州新海岸旅游开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
福州金水湖房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	70.00%	70.00%	非同一控制下合并
福建凯瑞特贸易有限公司	福州市	福州市	商贸	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
福建瀚晟同创实业有限公司	福州市	福州市	企业管理	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
福建泰禾新世界商业运营管理有限公司	福州市	福州市	物业管理	100.00%	100.00%	设立
广州增城区泰禾置业有限公司	广州市	广州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
广州增城区泰禾恒昇置业有限公司	广州市	广州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
广州泰禾房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
广州增城区泰禾嘉鑫置业有限公司	广州市	广州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
增城荔涛房地产有限公司	广州市	广州市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
增城荔丰房地产有限公司	广州市	广州市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
海南泰禾鸿钧置业有限公司	海口市	海口市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
海南泰禾鸿运房地产开发有限公司	海口市	海口市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
杭州禾睿房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	51.00%	51.00%	设立
杭州泰禾置业集团有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
杭州泰禾锦鸿置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
杭州嘉骏置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
杭州福地影视制作有限公司	杭州市	杭州市	会展服务	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	51.00%	51.00%	非同一控制下合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
杭州多乐房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	51.00%	51.00%	非同一控制下合并
杭州嘉源置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
杭州嘉泽置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
杭州泰禾锦晟置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
杭州泰禾锦瑞置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
合肥泰禾房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
怀来泰禾房地产开发有限公司	怀来县	怀来县	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
惠州市泰禾嘉盈房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
惠州泰禾瑞元置业有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发	70.00%	70.00%	设立
广东中维嘉盈投资有限公司	惠州市	惠州市	投资管理	60.00%	60.00%	设立
惠州市泰禾嘉利房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
惠州市泰禾嘉鑫房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
惠州市泰禾嘉华房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
惠州市泰禾鸿钧房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
惠州市泰禾鸿运房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
惠州市泰禾恒昇房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发	60.00%	60.00%	设立
惠州市汇景川投资有限公司	惠州市	惠州市	实业投资	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
惠州市泰禾嘉悦房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发	80.00%	80.00%	设立
济南泰禾置业集团有限公司	济南市	济南市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
济南锦兴置业有限公司	济南市	济南市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
济南中维置业有限公司	济南市	济南市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
济南东禾置业有限公司	济南市	济南市	房地产开发	51.00%	51.00%	设立
山东泰禾实业有限公司	济南市	济南市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
济南红门置业有限公司	济南市	济南市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
济南禾苗置业有限公司	济南市	济南市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
济南运成置业有限公司	济南市	济南市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
济南广深置业有限公司	济南市	济南市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
济南新禾置业有限公司	济南市	济南市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
江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%	100.00%	设立
江苏泰禾锦城置业有限公司	句容市	句容市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
江苏泰禾锦润置业有限公司	句容市	句容市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
江苏沃得宝华休闲度假开发有限公司	句容市	句容市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
句容同康医院有限公司	句容市	句容市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
句容濠峰置业有限公司	句容市	句容市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
江苏东恒海鑫置业有限公司	昆山市	昆山市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
廊坊市泰禾房地产开发有限公司*1	廊坊市	廊坊市	房地产开发	50.00%	50.00%	设立
廊坊市泰禾锦鸿房地产开发集团有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
廊坊市泰禾鸿鹄房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
廊坊市泰禾润通房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
廊坊市泰禾永屹房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
廊坊市泰维房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
廊坊市泰悦房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
江西蓝天碧水开发建设有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发	67.00%	67.00%	非同一控制下合并
南昌世邦物业管理有限公司	南昌市	南昌市	物业管理	67.00%	67.00%	非同一控制下合并
南京泰禾锦鸿置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
南京泰禾鸿运置业集团有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
江苏泰禾宾盛置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
南京泰禾吉旭置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
南京泰禾旭宸置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
南京泰禾宏睿置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
南京禾睿宸置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
南京吉庆房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
南京华誉悦港置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
南京泰禾瀚泓置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
南京恒祥置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	65.00%	65.00%	非同一控制下合并
宁波泰禾置业有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
宁德市中维房地产开发有限公司	宁德市	宁德市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
宁德市泰瑞房地产开发有限公司	宁德市	宁德市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
青岛泰禾鸿运置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
泉州华大泰禾广场投资有限公司	泉州市	泉州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
石狮泰禾广场投资有限公司	泉州市	泉州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
泉州盛华商贸实业有限公司	泉州市	泉州市	商贸	100.00%	100.00%	设立
泉州泰禾商业物业管理有限公司	泉州市	泉州市	物业管理	100.00%	100.00%	设立
泉州连禾商业物业管理有限公司	泉州市	泉州市	物业管理	100.00%	100.00%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
泉州连禾置业有限公司	泉州市	泉州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
泉州连禾商贸实业有限公司	泉州市	泉州市	商贸	100.00%	100.00%	设立
泉州之眼文化传播有限公司	泉州市	泉州市	文化传播	100.00%	100.00%	设立
泉州禾悦市场管理有限公司	泉州市	泉州市	市场管理	100.00%	100.00%	设立
福建省三农化学进出口有限公司	三明市	三明市	进出口业务	95.00%	95.00%	设立
厦门泰禾新世界房地产开发有限公司	厦门市	厦门市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
厦门泰禾房地产开发有限公司	厦门市	厦门市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海红御投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	100.00%	设立
上海红御房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海泰维房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海禾启房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海兴闳房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海丰苗企业管理咨询有限公司	上海市	上海市	企业管理	100.00%	100.00%	设立
上海郇喆企业管理咨询有限公司	上海市	上海市	企业管理	100.00%	100.00%	设立
上海泰禾丽创实业集团有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海泰禾锦御实业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海禾居房地产经纪有限公司	上海市	上海市	房地产经纪	100.00%	100.00%	设立
上海务彤投资管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
上海禾铃房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
上海金闳房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
上海泰禾丽乐实业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海嘉誉置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海嘉骏置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海泰禾丽宣置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海嘉岚置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海泰禾龙润实业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海泰禾新生活实业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海泰禾弘运实业集团有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海禾皓置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海慧择置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海禾御置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
上海闳择置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
上海庚鸿置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
深圳泰禾房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
深圳中维菁山房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
深圳红悦置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
深圳瑞德置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
瑞元（深圳）商贸有限责任公司	深圳市	深圳市	商贸	100.00%	100.00%	设立
红峪（深圳）商贸有限公司	深圳市	深圳市	商贸	100.00%	100.00%	设立
泰禾华南集团有限公司	深圳市	深圳市	投资管理	100.00%	100.00%	设立
深圳泰禾嘉悦商贸有限公司	深圳市	深圳市	建筑和装饰装修材料销售	100.00%	100.00%	设立
深圳泰禾新川咨询有限公司	深圳市	深圳市	企业管理	100.00%	100.00%	设立
深圳泰禾汇天咨询有限公司	深圳市	深圳市	企业管理	100.00%	100.00%	设立
深圳泰禾嘉兴商贸有限公司	深圳市	深圳市	商贸	100.00%	100.00%	设立
深圳泰禾嘉鑫商贸有限公司	深圳市	深圳市	商贸	100.00%	100.00%	设立
深圳泰禾商业管理有限公司	深圳市	深圳市	商业管理	100.00%	100.00%	设立
深圳泰禾汇盛投资有限公司	深圳市	深圳市	实业投资	51.00%	51.00%	设立
河北泰禾房地产开发集团有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
河北泰禾嘉华房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
河北泰禾嘉兴房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
河北泰禾锦辉房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
河北泰禾锦兴房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
河北泰禾永盛房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
石家庄禾信房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
石家庄禾实房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
河北脉汇房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
石狮泰禾商业物业管理有限公司	石狮市	石狮市	物业管理	100.00%	100.00%	设立
石狮奇幻文化传播有限公司	石狮市	石狮市	文化艺术活动策划	100.00%	100.00%	设立
石狮泰禾商业运营管理有限公司	石狮市	石狮市	商业管理	100.00%	100.00%	设立
苏州禾瑞房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
苏州禾宜房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
苏州泰禾置业集团有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
苏州锦润置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
苏州锦耀置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
苏州泰禾锦城置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
苏州泰禾锦鸿置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
苏州泰禾鸿运置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
苏州泰禾锦煜置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
苏州泰禾锦晟置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
苏州泰禾锦兆置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
太原泰禾置业集团有限公司	太原市	太原市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
太原泰禾嘉华置业有限公司	太原市	太原市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
太原泰禾嘉兴置业有限公司	太原市	太原市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
太原泰禾锦辉置业有限公司	太原市	太原市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
太原泰禾锦兴置业有限公司	太原市	太原市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
太原泰禾鸿运置业有限公司	太原市	太原市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
山西俊嘉房地产开发有限公司	太原市	太原市	房地产开发	95.00%	95.00%	非同一控制下合并
太原禾泽房地产开发有限公司	太原市	太原市	房地产开发	51.00%	51.00%	设立
太原禾兴房地产开发有限公司	太原市	太原市	房地产开发	51.00%	51.00%	设立
天津泰禾鸿运集团有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
天津泰禾锦川置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
天津泰禾锦辉置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
天津泰禾锦润置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
天津泰禾锦鸿置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
天津泰禾锦丰置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
武汉泰维房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
武汉盛德源置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
武汉泰瑞德置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
武汉泰禾房地产开发集团有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
武汉市泰禾鸿运置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
武汉泰禾中鼎荟置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	70.00%	70.00%	设立
武汉泰禾海林置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	70.00%	70.00%	设立
泰禾集团（香港）有限公司	香港	香港	金融投资	100.00%	100.00%	设立
泰禾集团发展有限公司	香港	香港	金融投资	100.00%	100.00%	设立
卓越设计机构（香港）有限公司	香港	香港	设计	100.00%	100.00%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
华誉投资发展有限公司	香港	香港	投资管理	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
新郑市泰禾大丰置业有限公司	新郑市	新郑市	房地产开发	57.40%	57.40%	设立
徐州泰禾置业有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
徐州泰泽置业有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
徐州泰禾锦润置业有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
徐州泰禾嘉顺置业有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
徐州泰禾弘瑞置业有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理	100.00%	100.00%	设立
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%	100.00%	设立
张家口泰禾房地产开发集团有限公司	张家口市	张家口市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
张家口鸿运房地产开发有限公司	张家口市	张家口市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
张家口锦鸿房地产开发有限公司	张家口市	张家口市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
张家口嘉信商贸有限公司	张家口市	张家口市	商品销售	100.00%	100.00%	设立
张家口崇礼区亚龙湾房地产开发有限公司	张家口市	张家口市	酒店餐饮	80.00%	80.00%	非同一控制下合并
张家口嘉华房地产开发有限公司	张家口市	张家口市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
张家口锦辉房地产开发有限公司	张家口市	张家口市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福建三农农化有限公司	漳州市	漳州市	商贸	75.00%	75.00%	设立
福建泰信置业有限公司	漳州市	漳州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
福建泰维置业有限公司	漳州市	漳州市	房地产开发	60.00%	60.00%	非同一控制下合并
漳州新华都旅游发展有限公司	漳州市	漳州市	旅游资源投资开发	60.00%	60.00%	非同一控制下合并
龙海新华都物业服务有限公司	漳州市	漳州市	物业管理	60.00%	60.00%	非同一控制下合并
长泰广电房地产投资有限公司	漳州市	漳州市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
漳州泰禾房地产开发有限公司	漳州市	漳州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
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%	100.00%	设立
长沙泰禾房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
长泰永隆置业发展有限公司	长泰县	长泰县	房地产开发	70.00%	70.00%	非同一控制下合并
肇庆信威置业发展有限公司	肇庆市	肇庆市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
郑州泰禾置业集团有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	82.00%	82.00%	设立
郑州泰禾红门置业有限公司	郑州市	郑州市	企业管理	82.00%	82.00%	设立
郑州泰禾瑞德置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	82.00%	82.00%	设立
郑州泰禾兴通置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	82.00%	82.00%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
郑州泰禾润通置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	82.00%	82.00%	设立
郑州泰禾中维房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
郑州泰禾运成置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	82.00%	82.00%	设立
郑州泰禾润康置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	82.00%	82.00%	设立
郑州泰禾红悦置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	82.00%	82.00%	设立
郑州泰禾盛澳置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	82.00%	82.00%	设立
河南昊隆锦融置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	51.00%	51.00%	设立
郑州泰禾通茂置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	82.00%	82.00%	设立
郑州泰禾汇天置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	82.00%	82.00%	设立
郑州安昌置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	82.00%	82.00%	设立
郑州嘉启置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	82.00%	82.00%	设立
郑州泰禾丽创置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	82.00%	82.00%	设立
河南润天置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	82.00%	82.00%	非同一控制下合并
郑州中盟文化生态旅游开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	65.60%	65.60%	非同一控制下合并
中山泰维房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发	100.00%	100.00%	设立
珠海保税区启航物流有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	100.00%	100.00%	非同一控制下合并

说明：

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

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

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

## (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
北京泰禾房地产开发有限公司	36.37	-7,596,166.07	0.00	497,577,987.56
北京祥筑房地产开发有限公司	60.00	48,205,539.52	0.00	50,955,104.88
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	20.00	-3,361,814.01	0.00	-1,611,944.39
东莞市金泽置业投资有限公司	20.00	-2,572,213.99	0.00	87,093,158.96
福州泰盛置业有限公司	47.50	-689,507.62	0.00	542,843,882.06
福建华夏世纪园发展有限公司	60.00	-11,036,113.28	0.00	874,920,853.85
福建泰康房地产开发有限公司	20.00	-2,693,960.89	0.00	37,492,078.89

子公司名称	少数股东的持 股比例 (%)	本年归属于少数股 东的损益	本年向少数股东分 派的股利	年末少数股东权益 余额
福州冠业房地产开发有限公司	20.00	-3,337,413.57	0.00	135,471,751.64
福建乐统房地产开发有限公司	30.00	-630,697.96	0.00	101,104,675.04
杭州禾睿房地产开发有限公司	49.00	-842,695.87	0.00	-842,695.87
杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司	49.00	-6,786,929.47	0.00	358,770,911.37
杭州多乐房地产开发有限公司	49.00	-190,102.36	0.00	129,768,152.54
济南东禾置业有限公司	49.00	-98,558.17	0.00	48,901,441.83
江西蓝天碧水开发建设有限公司	33.00	-6,392,224.73	0.00	136,854,117.47
南京恒祥置业有限公司	35.00	-180,679.98	0.00	186,220,687.13
山西俊嘉房地产开发有限公司	5.00	-799,165.48	0.00	58,043,140.55
福建泰维置业有限公司	40.00	-4,146,491.12	0.00	1,187,793,261.47
长泰永隆置业发展有限公司	30.00	-5,374,116.43	0.00	60,117,716.25
河南润天置业有限公司	18.00	-5,662,765.47	0.00	-5,662,765.47
郑州中盟文化生态旅游开发有限公司	34.40	-797,573.38	0.00	165,617,871.67

## (3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京泰禾房地产开发有限 公司	7,530,098,129.94	90,939,947.02	7,621,038,076.96	6,252,938,028.69	0.00	6,252,938,028.69
北京祥筑房地产开发有限 公司	2,531,958,794.02	71,205.00	2,532,029,999.02	2,447,104,824.23	0.00	2,447,104,824.23
北京昌基鸿业房地产开发 有限公司	2,744,653,232.79	4,994,126.21	2,749,647,359.00	2,757,707,080.97	0.00	2,757,707,080.97
东莞市金泽置业投资有限 公司	1,894,898,626.40	9,608,302.06	1,904,506,928.46	965,361,835.38	950,000,000.00	1,915,361,835.38
福州泰盛置业有限公司	2,338,642,987.80	5,260,400.68	2,343,903,388.48	1,201,074,163.09	0.00	1,201,074,163.09
福建华夏世纪园发展有限 公司	1,045,708,987.92	7,986,385.47	1,053,695,373.39	439,976,159.70	617,569,505.00	1,057,545,664.70
福建泰康房地产开发有限 公司	975,886,089.88	5,579,352.21	981,465,442.09	836,650,012.23	0.00	836,650,012.23
福州冠业房地产开发有限 公司	1,677,477,813.90	6,880,739.38	1,684,358,553.28	1,520,192,141.77	0.00	1,520,192,141.77

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

(续)

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京泰禾房地产开发有限公司	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
北京祥筑房地产开发有限公司	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
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	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
东莞市金泽置业投资有限公司	860,089,541.26	4,878,034.68	864,967,575.94	318,525,412.90	544,436,000.00	862,961,412.90

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
福州泰盛置业有限公司	1,776,592,404.52	4,936,316.11	1,781,528,720.63	637,247,900.25	0.00	637,247,900.25
福建华夏世纪园发展有限公司	859,211,421.59	1,490,431.92	860,701,853.51	162,420,213.24	683,730,311.81	846,150,525.05
福建泰康房地产开发有限公司	300,524,242.24	755,380.37	301,279,622.61	142,994,388.29	0.00	142,994,388.29
福州冠业房地产开发有限公司	287,967,310.72	589,039.15	288,556,349.87	107,702,870.48	0.00	107,702,870.48
福建乐统房地产开发有限公司	94,895,690.79	130.00	94,895,820.79	520.00	0.00	520.00
长泰永隆置业发展有限公司	29,434,940.15	230,052.32	29,664,992.47	1,946,102.44	0.00	1,946,102.44

续

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京泰禾房地产开发有限公司	22,613,495.11	-20,885,801.67	-20,885,801.67	174,792,639.90	138,573,555.69	1,462,580.83	1,462,580.83	1,058,831,655.52
北京祥筑房地产开发有限公司	1,112,322,365.26	80,342,565.86	80,342,565.86	424,648,464.50	2,954,130.16	-15,029,293.29	-15,029,293.29	778,298,889.96
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	0.00	-16,809,070.07	-16,809,070.07	834,499,543.68	0.00	-544,533.46	-544,533.46	486,179,980.28
东莞市金泽置业投资有限公司	0.00	-12,861,069.96	-12,861,069.96	-388,667,574.99	0.00	618,603.69	618,603.69	-418,990,004.23
福州泰盛置业有限公司	0.00	-1,451,595.00	-1,451,595.00	-349,112.11	0.00	-825,531.61	-825,531.61	3,016,119.01
福建华夏世纪园发展有限公司	0.00	-18,401,619.77	-18,401,619.77	116,604,722.13	0.00	1,359,951.49	1,359,951.49	8,114,507.10
福建泰康房地产开发有限公司	0.00	-13,469,804.45	-13,469,804.45	101,014,701.13	0.00	-2,266,141.08	-2,266,141.08	-97,176,012.72
福州冠业房地产开发有限公司	0.00	-16,687,067.87	-16,687,067.87	-73,748,834.50	0.00	-1,767,117.42	-1,767,117.42	-95,191,828.15
福建乐统房地产开发有限公司	0.00	-2,102,326.54	-2,102,326.54	4,226,150.19	0.00	-390.00	-390.00	0.00
长泰永隆置业发展有限公司	0.00	-17,913,721.44	-17,913,721.44	90,640,485.47	0.00	-106,191.07	-106,191.07	830,160.27
杭州禾睿房地产开发有限公司	0.00	-1,719,787.49	-1,719,787.49	40,323,217.79	—	—	—	—
杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司	0.00	-13,850,876.46	-13,850,876.46	90,308,376.89	—	—	—	—
杭州多乐房地产开发有限公司	0.00	-387,964.00	-387,964.00	104,275.51	—	—	—	—
济南东禾置业有限公司	0.00	-201,139.13	-201,139.13	-389,406,080.41	—	—	—	—
江西蓝天碧水开发建设有限公司	96,779,613.53	-19,370,377.98	-19,370,377.98	182,451,625.58	—	—	—	—

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
南京恒祥置业有限公司	0.00	-516,228.52	-516,228.52	218,222.97	—	—	—	—
山西俊嘉房地产开发有限公司	0.00	-15,983,309.63	-15,983,309.63	312,133,923.35	—	—	—	—
福建泰维置业有限公司	0.00	-10,366,227.79	-10,366,227.79	101,018,607.50	—	—	—	—
河南润天置业有限公司	0.00	-17,913,721.44	-17,913,721.44	4,833,923.31	—	—	—	—
郑州中盟文化生态旅游开发有限公司	0.00	-2,318,527.28	-2,318,527.28	589.24	—	—	—	—

(4) 使用集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无。

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无。

## 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

在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

①子公司福州泰禾与合作方签订股权转让协议，由福州泰禾受让合作方持有的郑州泰禾 12.00% 股权，2017 年 1 月已完成相关手续，自 2017 年 1 月起福州泰禾持有郑州泰禾 82.00% 股权。

②子公司福建中维与合作方签订股权转让协议，由福建中维受让合作方持有的惠州嘉盈 40.00% 股权，2017 年 1 月已完成相关手续，自 2017 年 1 月起福建中维持有惠州嘉盈 100.00% 股权。

③子公司上海泰禾锦御实业有限公司与合作方签订股权转让协议，由上海泰禾锦御实业有限公司持有福建瀚晟同创实业有限公司 100% 股权，由于福建瀚晟同创实业有限公司持有上海兴闾房地产开发有限公司 49% 的股权，因此，至股权转让完成后，上海泰禾锦御实业有限公司间接持有上海兴闾房地产开发有限公司 100% 的股权。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项 目	郑州泰禾置业集团有限 公司	惠州嘉盈房地产开发有 限公司	上海兴闾房地产开发有限 公司
购买成本对价			
—现金	12,000,000.00	0.00	24,500,000.00
减：按取得的股权比例计算的子公司净 资产份额	11,978,291.33	-392.44	22,222,707.63
差额	21,708.67	392.44	2,277,292.37
其中：调整资本公积	-21,708.67	-392.44	-2,277,292.37

### 3、在合营企业或联营企业中的权益

#### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
苏州禾发房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	50.00	0.00	权益法
厦门泰世房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产开发	50.00	0.00	权益法
太仓禾发房地产开发有限公司*3	苏州	苏州	房地产开发	51.00	0.00	权益法
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司*注1	合肥	合肥	房地产开发	40.00	0.00	权益法
达盛集团山东置业有限公司*注2	济南	济南	房地产开发	51.00	0.00	权益法
上海泰瓴置业有限公司	上海	上海	房地产开发	45.00	0.00	权益法
北京瑞坤置业有限责任公司	北京	北京	房地产开发	49.00	0.00	权益法
福州盛利俊实业有限公司	福州	福州	房地产投资	49.00	0.00	权益法
长乐泰城房地产开发有限公司	长乐	长乐	房地产开发	47.00	0.00	权益法
北京科技园建设(集团)股份有限公司	北京	北京	房地产开发	26.43	0.00	权益法
泰禾金控(平潭)集团有限公司	平潭	平潭	金融投资	49.00	0.00	权益法
杭州临安同人置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	49.00	0.00	权益法
武汉金沙半岛置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	40.00	0.00	权益法
北京侨禧投资有限公司	北京	北京	房地产开发	49.00	0.00	权益法
天津北科泰禾建设发展有限公司	天津	天津	房地产开发	29.00	0.00	权益法

注1：安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司为本期新增合作公司，根据合作协议，本公司持有该公司40%股权，但享有其开发的合淮路项目51%的收益权，并与对方股东共同控制该公司相关经营活动，本公司将其作为合营公司核算。

注2：达盛集团山东置业有限公司为本年新增合作公司，根据合作协议，本公司与对方股东共同控制该公司的相关经营活动，因此本公司将其作为合营公司核算。

注3：太仓禾发房地产开发有限公司为本年新增合作公司，根据合作协议，公司与对方股东共同控制该公司的相关经营活动，因此本公司将其作为合营公司核算。

#### (2) 重要合营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	厦门泰世	苏州禾发	厦门泰世	苏州禾发
流动资产	3,322,000,175.70	3,757,944,339.39	2,985,834,512.18	3,330,775,835.98
非流动资产	20,379,369.66	12,036,268.54	874,624.72	4,424,829.37
资产合计	3,342,379,545.36	3,769,980,607.93	2,986,709,136.90	3,335,200,665.35

项 目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	厦门泰世	苏州禾发	厦门泰世	苏州禾发
流动负债	1,496,148,890.72	1,753,162,619.74	2,978,476,970.22	314,762,187.01
非流动负债	1,850,000,000.00	552,000,000.00	0.00	2,030,000,000.00
负债合计	3,346,148,890.72	2,305,162,619.74	2,978,476,970.22	2,344,762,187.01
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	-3,769,345.36	1,464,817,988.19	8,232,166.68	990,438,478.34
按持股比例计算的净资产份额	0.00	732,408,994.10	4,198,405.01	495,219,239.17
调整事项				
—商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
—内部交易未实现利润	0.00	0.00	0.00	0.00
—其他	0.00	0.00	0.00	0.00
对合营企业权益投资的账面价值	0.00	732,408,994.10	4,198,405.01	495,219,239.17
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	—	—	—	—
营业收入	0.00	14,738.52	0.00	0.00
净利润	-12,001,512.04	-25,620,490.15	-1,767,833.32	-9,561,521.66
终止经营的净利润	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	-12,001,512.04	-25,620,490.15	-1,767,833.32	-9,561,521.66
本期收到的来自合营企业的股利	0.00	0.00	0.00	0.00

(续)

项 目	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	太仓禾发	文一投资	达盛集团	太仓禾发	文一投资	达盛集团
流动资产	989,870,010.00	2,643,371,483.58	1,348,808,734.64	0.00	0.00	0.00
非流动资产	0.00	1,716,738.22	5,278,399.99	0.00	0.00	0.00
资产合计	989,870,010.00	2,645,088,221.80	1,354,087,134.63	0.00	0.00	0.00
流动负债	489,870,010.00	1,483,118,060.62	-1,299,688.20	0.00	0.00	0.00
非流动负债	0.00	1,176,290,000.00	1,460,991,800.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	489,870,010.00	2,659,408,060.62	1,459,692,111.80	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	500,000,000.00	-14,319,838.82	-105,604,977.17	0.00	0.00	0.00
按持股比例计算的净资产份额	255,000,000.00	683,116.37	389,666,171.72	0.00	0.00	0.00

项 目	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	太仓禾发	文一投资	达盛集团	太仓禾发	文一投资	达盛集团
调整事项						
—商誉	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
—内部交易未实现利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
—其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
对合营企业权益投资的账面价值	255,000,000.00	683,116.37	389,666,171.72	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	—	—	—	—	—	—
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净利润	0.00	-14,346,830.65	-13,455,033.94	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	0.00	-14,346,830.65	-13,455,033.94	0.00	0.00	0.00
本期收到的来自合营企业的股利	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

## (3) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	福州盛利俊	上海泰瓴	北京瑞坤	福州盛利俊	上海泰瓴	北京瑞坤
流动资产	3,365,149,108.90	9,485,391,680.28	3,851,973,573.79	1,214,566,081.35	8,388,435,154.49	4,444,450,160.61
非流动资产	19,697,819.31	11,554,238.81	139,319,342.10	7,404,833.05	4,752,872.06	36,446,327.49
资产合计	3,384,846,928.21	9,496,945,919.09	3,991,292,915.89	1,221,970,914.40	8,393,188,026.55	4,480,896,488.10
流动负债	2,382,217,193.65	5,740,698,951.68	3,106,260,374.16	1,193,267,445.56	206,849,362.33	2,751,866,846.93
非流动负债	1,000,000,000.00	3,670,000,000.00	300,000,000.00	0.00	8,080,000,000.00	1,300,000,000.00
负债合计	3,382,217,193.65	9,410,698,951.68	3,406,260,374.16	1,193,267,445.56	8,286,849,362.33	4,051,866,846.93
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	2,629,734.56	86,246,967.41	585,032,541.73	28,703,468.84	106,338,664.22	429,029,641.17
按持股比例计算的净资产份额	5,422,497.18	41,061,135.34	311,711,690.38	18,229,125.11	50,124,594.70	235,270,269.10
调整事项						
—商誉	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
—内部交易未实现利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项 目	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	福州盛利俊	上海泰瓴	北京瑞坤	福州盛利俊	上海泰瓴	北京瑞坤
—其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
对联营企业权益投资的账面价值	5,422,497.18	41,061,135.34	311,711,690.38	18,229,125.11	50,124,594.70	235,270,269.10
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	—	—	—	—	—	—
营业收入	33,522,233.56	0.00	2,563,561,644.62	4,797,565.71	0.00	7,419.00
净利润	-26,135,975.37	-20,091,696.81	156,002,900.56	-19,130,695.17	-13,661,335.78	-22,073,191.09
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	-26,135,975.37	-20,091,696.81	156,002,900.56	-19,130,695.17	-13,661,335.78	-22,073,191.09
本期收到的来自联营企业的股利	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(续)

项 目	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	长乐泰城	北京科建	泰禾金控	长乐泰城	北京科建	泰禾金控
流动资产	1,034,067,638.63	25,456,093,391.41	2,327,703,260.61	535,733,209.00	0.00	0.00
非流动资产	50,297,866.07	4,720,033,039.22	200,000,000.00	9,640,980.45	0.00	0.00
资产合计	1,084,365,504.70	30,176,126,430.63	2,527,703,260.61	545,374,189.45	0.00	0.00
流动负债	1,072,917,696.53	15,030,740,365.41	7,983,640.15	521,621,957.83	0.00	0.00
非流动负债	0.00	8,550,814,532.82	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	1,072,917,696.53	23,581,554,898.23	7,983,640.15	521,621,957.83	0.00	0.00
少数股东权益	0.00	1,336,595,769.67	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	11,447,808.17	5,257,975,762.73	2,519,719,620.46	23,752,231.62	0.00	0.00
按持股比例计算的净资产份额	5,380,469.84	2,079,652,253.94	1,234,677,553.50	11,163,548.86	0.00	0.00
调整事项						
—商誉	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
—内部交易未实现利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
—其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
对联营企业权益投资的账面价值	5,380,469.84	2,079,652,253.94	1,234,677,553.50	11,163,548.86	0.00	0.00

项 目	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	长乐泰城	北京科建	泰禾金控	长乐泰城	北京科建	泰禾金控
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	---	---	---	---	---	---
营业收入	0.00	8,046,209,244.61	0.00	0.00	0.00	0.00
净利润	-11,540,569.37	749,566,885.05	11,159,394.51	-6,247,768.38	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	-11,540,569.37	749,566,885.05	11,159,394.51	-6,247,768.38	0.00	0.00
本期收到的来自联营企业的股利	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续

项 目	期末余额/本期发生额				期初余额/上期发生额			
	杭州同人	武汉金沙	北京侨禧	天津北科	杭州同人	武汉金沙	北京侨禧	天津北科
流动资产	599,933,329.91	537,454,040.73	9,723,291,223.95	19,421,645.07	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动资产	181,571.74	2,022,297.80	372,154.10	744,097.10	0.00	0.00	0.00	0.00
资产合计	600,114,901.65	539,476,338.53	9,723,663,378.05	20,165,742.17	0.00	0.00	0.00	0.00
流动负债	348,668,974.51	471,304,898.81	676,370,669.29	117,669.09	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动负债	200,000,000.00	0.00	9,330,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	548,668,974.51	471,304,898.81	10,006,370,669.29	117,669.09	0.00	0.00	0.00	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	51,445,927.14	68,171,439.72	-282,707,291.24	20,048,073.08	0.00	0.00	0.00	0.00
按持股比例计算的净资产份额	785,850,872.37	200,110,756.21	734,587,080.00	5,813,941.19	0.00	0.00	0.00	0.00
调整事项								
—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	785,850,872.37	200,110,756.21	729,153,729.23	5,813,941.19	0.00	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	---	---	---	---	---	---	---	---
营业收入	83,066,161.21	0.00	0.00	1,415,094.30	0.00	0.00	0.00	0.00

项 目	期末余额/本期发生额				期初余额/上期发生额			
	杭州同人	武汉金沙	北京侨禧	天津北科	杭州同人	武汉金沙	北京侨禧	天津北科
净利润	-10,719,434.13	-8,069,056.59	-22,712,648.32	48,073.08	0.00	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	0.00	0.00
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	-10,719,434.13	-8,069,056.59	-22,712,648.32	48,073.08	0.00	0.00	0.00	0.00
本期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

## (4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

无。

## (5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无。

## (6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营或联营企业名称	上年末累积未确认的损失	本年未确认的损失(或本年分享的净利润)	本年末累积未确认的损失
厦门泰世房地产开发有限公司	0.00	-1,802,351.01	-1,802,351.01

## (7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

无。

## (8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无。

**4、重要的共同经营**

无

**5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

无。

**九、与金融工具相关的风险**

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

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

### （一）风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其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 2017 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	4,777,763.21	1,661,497.40
其他应收款	14,518.69	14,518.69
其他应付款	93,826,715.00	93,825,859.12
借款	141,000,000.00	96,000,000.00

##### （2）利率风险—现金流量变动风险

本公司总部资金部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。公司董事认为未来利率变化不会对公司的经营业绩造成重大不利影响。

##### （3）价格风险

本公司的主业房地产建造是以市场价格进行招标，房屋销售价格受制于市场的反应，因此采购和销售受到此等价格波动的影响。

#### 2、信用风险

2017 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、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项 目	年末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
（一）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
1、交易性金融资产				
（1）权益工具投资	154,598,268.24	0.00	0.00	154,598,268.24
（一）投资性房地产				
1、出租的建筑物	0.00	12,319,603,050.00	0.00	12,319,603,050.00

### 2、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 2017 年 12 月 29 日二级市场股票收盘价。

### 3、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。

## 十一、关联方及关联交易

### 1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
泰禾投资集团有限公司	福州	实业投资	320,000 万元	48.97	48.97

注：本公司的最终控制方是黄其森先生。

### 2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

### 3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注八、3、在合营企业或联营企业中的权益。本年与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司的关系
苏州禾发房地产开发有限公司	合营企业
厦门泰世房地产开发有限公司	合营企业
太仓禾发房地产开发有限公司	合营企业
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司	合营企业
达盛集团山东置业有限公司	合营企业
上海泰瓴置业有限公司	联营企业
北京瑞坤置业有限责任公司	联营企业
长乐泰城房地产开发有限公司	联营企业
北京科技园建设（集团）股份有限公司	联营企业
泰禾金控（平潭）集团有限公司	联营企业
杭州临安同人置业有限公司	联营企业
武汉金沙半岛置业有限公司	联营企业
北京侨禧投资有限公司	联营企业

### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
泰禾（福建）集团有限公司	同一实际控制人控制
北京裕和中西医结合康复医院有限公司	同一实际控制人控制
福建汇天生物医药有限公司	同一实际控制人控制
福建三农新材料有限责任公司	同一实际控制人控制
福州泰禾医疗服务有限公司	同一实际控制人控制
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
上海坤安置业有限公司	业务合作关联方
郑州轩龙置业有限公司	业务合作关联方
福州运成兴通实业有限公司	子公司少数股东
杭州艺辉商务咨询有限公司	子公司少数股东
济南高新控股集团有限公司	子公司少数股东
北京昌基置业有限公司	子公司少数股东
北京万科企业有限公司	子公司少数股东

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京东亚标志投资有限公司	子公司少数股东
崇礼县盛世投资有限公司	子公司少数股东
东莞市福林餐厨用品有限公司	参股公司
北京泰禾影视文化发展有限公司	参股公司

## 5、关联方交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### ① 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
北京裕和中西医结合康复医院有限公司	体检费	286,640.00	0.00

#### 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
上海泰瓴置业有限公司	物业收入	8,278,653.54	2,830,188.60
长乐泰城房地产开发有限公司	物业收入	1,108,420.74	208,939.61
泰禾(福建)集团有限公司	物业收入	27,804.67	33,827.74
杭州泰峪房地产开发有限公司	物业收入	7,869,709.02	656,502.13
苏州禾发房地产开发有限公司	物业收入	5,902,892.69	0.00
福建汇天生物医药有限公司	物业收入	197,520.79	0.00
泰禾投资集团有限公司	物业收入	928,326.03	0.00
北京瑞坤置业有限责任公司	物业收入	12,663,951.61	0.00
达盛集团山东置业有限公司	物业收入	72,684.11	0.00
福州泰禾医疗服务有限公司	物业收入	55,671.89	0.00
厦门泰世房地产开发有限公司	物业收入	4,868,669.69	0.00
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司	物业收入	458,001.07	0.00
郑州轩龙置业有限公司	物业收入	122,541.26	0.00

### (2) 关联受托管理/委托管理情况

#### ① 本公司作为受托方

委托方名称	受托方名称	托管资产类型	受托 起始日	受托 终止日	托管收益定价依据	本年确认的 托管收益
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	2013-11-1	本合同委托期限自本合同正式生效之日起叁年,上述委托期限届满后,如甲、乙双方对合同内容无异议,则本合同可自动延续	1、设计管理服务、工程管理服务,分别为项目销售额的2%,但分别不低于每年400万元。 2、品牌使用及综合管理费,为项目销售额的1%,但不低于每年200万元。	51,584,704.92

委托方名称	受托方名称	托管资产类型	受托 起始日	受托 终止日	托管收益定价依据	本年确认的 托管收益
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等	2015-12-1	本合同委托期限自本合同正式生效之日起叁年,上述委托期限届满后,如甲、乙双方对合同内容无异议,则本合同可自动延续	1、设计管理服务费、工程管理服务费,分别为项目销售额的 1%,但分别不低于每年 100 万元。 2、品牌使用及综合管理费,为项目销售额的 3%,但不低于每年 300 万元。	77,373,166.06
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、工程质量管控、竣工交付、运营管理等项目开发权过程服务。	2016-10-1	2018-12-3	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 2209.34 万元。	22,093,395.27
深圳信润房地产开发有限公司	深圳泰禾	深圳泰禾向信达方的深圳坪山新区 G11337-0101 项目提供委托建设及销售管理服务,涵盖项目前期阶段、项目施工阶段、项目营销阶段及项目后期四大阶段。	2016-11-26	本次合作的期限自本协议生效之日开始计算,并在下列任一内容成就之日终止(若二者所列内容发生的时间不一致,则以发生较早之日为准): 1、本协议生效届满 4 年之日所在月之月末日(即该月的最后一日); 2、项目全部清盘,即项目开发、建设、竣工验收、工程结算、销售交付等事项全部办理完毕之日所在月之月末日	“深圳泰禾接受委托为深圳信达、深圳坤润所有的深圳坪山新区 G11337-0101 项目提供代建及销售管理服务  1、项目取得建筑工程施工许可证之日起十五日内支付第一笔委托建设费用 500 万; 2、项目取得预售许可证之日起之日起十五日内支付第二笔委托建设费用 500 万; 3、项目主体封顶之日起十五日内,按照双方共同确认的已实现项目销售回款额的 3%扣减以上 1、2 项已支付款项的余额支付第三笔委托建设费用; 4、项目主体及各项附属工程通过综合竣工验收之日起十五日内,按照双方共同确认的已实现项目销售回款额的 3%扣减以上 1-3 项已支付款项的余额支付第四笔委托建设费用; 5、项目开发周期届满之日所在月月末后的五日内,双方共同对项目总收入进行核对,在销售回款率达到 95%之后,按照实际销售回款额的 3%扣减以上 1-4 项已支付款项的余额支付第五笔委托建设费用;(附差额补足条款) 6、合作期限届满后五日内,双方进行最终核算,在销售回款率达到 100%之后,按照项目总销售收入的 3%扣减以上 1-5 项已支付款项的余额支付第六笔委托建设费用(附差额补足条款)”	4,716,981.13

## (3) 关联租赁情况

## ①本公司作为出租人

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
福州泰禾医疗服务有限公司	房租	40,224.23	0.00

## ②本公司作为承租人

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
泰禾(福建)集团有限公司	房屋	0.00	1,250,874.00

## (4) 关联担保情况

## ①本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保事项
郑州泰禾红门置业有限公司	1,139,980,000.00	由本公司提供担保，以河南润天置业的豫(2017)郑州市不动产权第 0028675 号土地使用权作抵押、以郑州红门持有的河南润天置业 100% 股权作质押，郑州红门与金融机构签订合作协议，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 1,139,980,000.00 元。
北京中维房地产开发有限公司	300,000,000.00	由本公司提供担保，北京中维以 XJ-03-1 地块中商品房土地及建筑物抵押，向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 1,500,000,000.00 元。
北京中维房地产开发有限公司	500,000,000.00	
北京中维房地产开发有限公司	400,000,000.00	
北京中维房地产开发有限公司	200,000,000.00	
北京中维房地产开发有限公司	100,000,000.00	
济南中维置业有限公司	4,974,200.00	由本公司、济南泰悦有限责任公司、黄其森先生提供担保，以达盛集团山东置业有限公司六块土地使用权作抵押，以济南中维持有的达盛集团山东置业有限公司 51% 股权作质押，济南中维向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 4,974,200.00 元。
北京中维房地产开发有限公司	2,800,000,000.00	由本公司担保，北京中维以西府大院在建工程抵押，向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 2,800,000,000.00 元。
北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	由本公司提供担保，以北京市大兴区 0101-016a 至 0101-020a 泰禾中央广场一期与二期作抵押，北京泰禾嘉华向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 1,000,000,000.00 元。

被担保方	担保金额	担保事项
郑州泰禾润通置业有限公司	470,000,000.00	由本公司提供担保,以中盟文化位于上街区万泉河路以南的5块土地使用权作抵押,郑州润通向金融机构融资,截止2017年12月31日,融资余额为470,000,000.00元。
厦门泰禾房产开发有限公司	360,000,000.00	由本公司提供担保,以河南润天国有土地使用权作抵押,厦门泰禾向金融机构融资,截止2017年12月31日,融资余额为360,000,000.00元。
南京吉庆房地产开发有限公司	420,000,000.00	由本公司以及黄其森先生提供担保,福州泰禾房地产开发有限公司以其持有的南京吉庆100%股权提供质押,本公司将其持有的南京吉庆5亿元债权转让给金融机构,截止2017年12月31日,融资余额为420,000,000.00元。
福州泰禾房地产开发有限公司	200,000,000.00	由本公司提供担保,福州泰禾向金融机构融资,截止2017年12月31日,融资余额为200,000,000.00元。
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	491,300,000.00	由本公司提供担保,北京泰禾嘉信向金融机构转让应收账款以融资,截止2017年12月31日,融资余额为491,300,000.00元。
福州泰禾房地产开发有限公司	403,900,000.00	福州泰禾、上海禾启、东莞金泽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2017年12月31日,融资余额为968,500,000.00元。
上海禾启房地产开发有限公司	366,000,000.00	
东莞市金泽置业投资有限公司	100,000,000.00	
福州泰禾房地产开发有限公司	98,600,000.00	
福建华夏世纪园发展有限公司	617,500,000.00	
上海兴闳房地产开发有限公司	1,850,000,000.00	由本公司、黄其森先生以及叶荔女士提供担保,福建华夏、上海兴闳、顺德中维、福州泰佳与金融机构签订合作协议,向金融机构融资。截止2017年12月31日,融资余额为3,943,300,000.00元。
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	24,000,000.00	
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	192,000,000.00	
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	960,000,000.00	
福州泰佳实业有限公司	299,800,000.00	
宁德市中维房地产开发有限公司东侨分公司	131,500,000.00	由本公司、黄其森先生以及叶荔女士提供担保,以福鼎红郡和宁德红树林在建工程以及现房作抵押,宁德市中维向金融机构融资,截止2017年12月31日,融资余额为131,500,000.00元。

被担保方	担保金额	担保事项
福州泰禾房地产开发有限公司	1,363,000,000.00	由本公司、黄其森先生以及叶荔女士提供担保，以三江城东地块二期土地使用权、三江城项目西地块土地使用权作抵押，以新海岸旅游公司 100% 股权、榕树湾文化公司股权作质押，福州泰禾向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 1,363,000,000.00 元。
福州泰禾房地产开发有限公司	126,350,000.00	由本公司、黄其森先生以及叶荔女士提供担保，福州泰禾以其持有的江西蓝天碧水 67% 的股权作质押，向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 126,350,000.00 元。
福州泰禾房地产开发有限公司	820,000,000.00	由本公司、黄其森先生以及叶荔女士提供担保，福州泰禾以其持有的华夏世纪园 40% 的股权作质押，向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 820,000,000.00 元。
石狮泰禾广场投资有限公司	1,020,972,443.41	由本公司、黄其森先生以及叶荔女士提供担保，以石狮泰禾广场商业店面、办公室和土地使用权作抵押，以福州泰禾持有的石狮泰禾广场投资有限公司 100% 股权作质押，石狮泰禾向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 1,020,972,443.41 元。
上海禾矜房地产开发有限公司	1,890,000,000.00	由本公司、黄其森先生以及叶荔女士担保，以上海禾矜位于长兴岛凤凰镇 CX01 单元 09-03 地块的土地使用权作抵押，以上海郅喆持有的上海禾矜 51% 股权、上海务彤持有的上海禾矜 49% 股权作质押，上海禾矜向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资金额为 1,890,000,000.00 元。
苏州禾瑞房地产开发有限公司	2,540,000,000.00	由本公司、黄其森先生以及叶荔女士提供担保，以尹山湖土地抵押，以福州泰禾持有的苏州禾瑞 100% 股权质押，苏州禾瑞向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 2,540,000,000.00 元。
泉州连禾置业有限公司	944,500,000.00	由本公司、黄其森先生以及叶荔女士提供担保，以泉州东海泰禾城市广场在建工程及土地使用权作抵押，泉州连禾置业向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 944,500,000.00 元。

被担保方	担保金额	担保事项
泉州连禾置业有限公司	68,800,000.00	由本公司、黄其森先生以及叶荔女士提供担保，以泉州东海泰禾城市广场在建工程及土地使用权作抵押，泉州连禾置业向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 68,800,000.00 元。
泉州连禾置业有限公司	299,000,000.00	由本公司、黄其森先生以及叶荔女士提供担保，以泉州东海泰禾城市广场在建工程及土地使用权作抵押，泉州连禾置业向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 299,000,000.00 元。
泉州连禾置业有限公司	1,000,000,000.00	由本公司、黄其森先生以及叶荔女士提供担保，以济南信豪和济南锦兴未售房产作抵押，以泉州连禾置业持有的济南锦兴置业 100% 股权作质押，泉州连禾置业向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 1,000,000,000.00 元。
泉州连禾置业有限公司	1,223,640,000.00	由本公司、黄其森先生以及叶荔女士提供担保，以福州泰禾持有的泉州连禾置业 100% 股权作质押，泉州连禾置业向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 1,223,640,000.00 元。
泉州连禾置业有限公司	388,370,000.00	由本公司、黄其森先生以及叶荔女士提供担保，以福州泰禾持有的宁德市中维 90% 股权、福建中维持有的宁德市中维 10% 股权作质押，泉州连禾置业向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 388,370,000.00 元。
厦门泰禾房地产开发有限公司	630,500,000.00	由本公司、黄其森先生以及叶荔女士提供担保，厦门泰禾以厦门院子土地使用权及在建工程作抵押，向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 630,500,000.00 元。
厦门泰禾房地产开发有限公司	592,970,400.00	由本公司、黄其森先生以及叶荔女士提供担保，厦门泰禾以其持有的福建泰维置业 60% 股权作质押，向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 592,970,400.00 元。
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	1,599,850,000.00	由本公司、黄其森先生以及叶荔女士担保，福建中维以其持有的佛山顺德中维 100% 股权作质押，佛山顺德中维向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 1,599,850,000.00 元。
北京中维泰禾置业有限公司	500,000,000.00	由本公司、黄其森先生以及叶荔女士提供担保，北京中维泰禾置业以北京一号街区项目未售房源抵押，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 500,000,000.00 元。

被担保方	担保金额	担保事项
福建中维房地产开发有限公司	330,000,000.00	由本公司、黄其森先生以及叶荔女士担保，福建中维以其持有的冠业公司 80% 股权质押，以桂山项目土地抵押，向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 330,000,000.00 元。
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	3,140,000,000.00	由本公司、黄其森先生以及叶荔女士提供担保，福州泰禾新世界以泰禾城市广场三期 22#1 至 7 层 01 集中式商业作抵押，以福州泰禾持有的泰禾新世界 76% 股权以及福州中维持有的泰禾新世界 24% 股权作质押，向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 3,140,000,000.00 元。
泉州华大泰禾广场投资有限公司	1,221,660,000.00	由本公司、黄其森先生以及叶荔女士提供担保，泉州华大以其 100% 股权作质押，向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 1,221,660,000.00 元。
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	1,253,840,000.00	由本公司、黄其森先生以及叶荔女士担保，泰禾新世界以其在建工程 1#、2# 楼及相应土地面积 40933.02 平方米作抵押，向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 1,253,840,000.00 元。
福州中维房地产开发有限公司	850,000,000.00	由本公司、黄其森先生以及叶荔女士担保，福州中维以其五四北泰禾广场部分房屋抵押，以应收账款作质押，向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 850,000,000.00 元。
泉州华大泰禾广场投资有限公司	450,000,000.00	泉州华大、福州泰佳、泰禾新世界、北京中维、福州泰禾与金融机构签订合作协议，由本公司以及黄其森先生提供担保，向金融机构融资。截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 4,880,000,000.00 元。
福州泰佳实业有限公司	500,000,000.00	
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	600,000,000.00	
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	550,000,000.00	
北京中维房地产开发有限公司	280,000,000.00	
深圳泰禾房地产开发有限公司	6,404,000,000.00	由本公司、黄其森先生提供担保，以深圳泰禾和深圳中维菁山持有的土地使用权作抵押，以福建中维持有的深圳泰禾 100% 股权作质押，深圳泰禾向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 6,404,000,000.00 元。

被担保方	担保金额	担保事项
深圳中维菁山房地产开发有限公司	5,599,000,000.00	由本公司、黄其森先生提供担保，以深圳坪山土地作抵押，以深圳中维菁山股权 100% 质押，深圳中维菁山向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 5,599,000,000.00 元。
福州泰禾房地产开发有限公司	500,000,000.00	由本公司、黄其森先生提供担保，福州泰禾向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 500,000,000.00 元。
珠海保税区启航物流有限公司	1,200,000,000.00	由本公司以及黄其森先生提供担保，以深圳泰禾持有的珠海启航 100% 股权作质押，以珠海启航的土地使用权抵押，珠海启航向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 1,200,000,000.00 元。
上海兴闳房地产开发有限公司	73,300,000.00	由本公司、黄其森先生提供担保，上海兴闳以江阴泰禾部分房产作抵押，向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 73,300,000.00 元。
南京吉庆房地产开发有限公司	900,000,000.00	由本公司、黄其森先生提供担保，南京吉庆以其位于秦淮区中山南路颜料坊的土地使用权作抵押，向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 900,000,000.00 元。
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	由本公司以及黄其森先生提供担保，以昌基鸿业京（2016）昌平区不动产第 0000020 号土地使用权抵押，以福建中维持有的昌基鸿业 80% 股权质押，昌基鸿业向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 1,000,000,000.00 元。
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	750,000,000.00	由本公司、黄其森先生提供担保，福州泰禾新世界以东二环西区二期 12-21# 楼商铺作抵押，向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 750,000,000.00 元。
东莞市金泽置业投资有限公司	800,000,000.00	由本公司、黄其森先生提供担保，以东莞金泽位于东莞市东城区的土地使用权抵押，以福建中维、卢泽芳、王照文持有的东莞金泽 100% 股权质押，东莞金泽向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 800,000,000.00 元。
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	796,000,000.00	由本公司、黄其森先生提供担保，佛山顺德中维以其土地使用权抵押，向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 796,000,000.00 元。
北京中维房地产开发有限公司	500,000,000.00	由本公司、黄其森先生提供担保，北京中维向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 500,000,000.00 元。

被担保方	担保金额	担保事项
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	250,000,000.00	由本公司、黄其森先生提供担保，福州泰禾新世界以泰禾新天地商铺、办公和车位抵押，向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 250,000,000.00 元。
天津泰禾锦川置业有限公司	386,000,000.00	由本公司、黄其森先生提供担保，天津泰禾锦川以滨海新区滨海旅游区土地使用权抵押，以天津锦川置业 100% 的股权质押，向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 386,000,000.00 元。
苏州禾瑞房地产开发有限公司	137,430,058.61	由本公司、黄其森先生提供担保，苏州禾瑞以其位于吴中经济开发区的土地使用权抵押，向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 137,430,058.61 元。
上海禾启房地产开发有限公司	400,000,000.00	由本公司、黄其森先生提供担保，以福建中维持有的上海禾启 100% 的股权质押，上海禾启向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 400,000,000.00 元。
东莞市金泽置业投资有限公司	150,000,000.00	由本公司、黄其森先生提供担保，以惠州汇景川土地使用权及在建工程抵押，以泰禾嘉盈持有的惠州汇景川 100% 股权、惠州顺景利 100% 股权质押，东莞金泽向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 150,000,000.00 元。
福州泰禾房地产开发有限公司	500,000,000.00	由本公司以及黄其森先生提供担保，本公司以其持有的福州泰禾 100% 股权质押，福州泰禾向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 500,000,000.00 元。
福州泰禾房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	由本公司、黄其森先生提供担保，泰禾集团以其持有福州泰禾 100% 股权做质押，福州泰禾向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 1,000,000,000.00 元。
上海红御房地产开发有限公司	400,000,000.00	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，上海红御向金融机构融资。截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 400,000,000.00 元。
上海红御房地产开发有限公司	200,000,000.00	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 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 200,000,000.00 元。

被担保方	担保金额	担保事项
北京泰禾房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	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 2017 年 12 月 31 日,融资余额为 1,000,000,000.00 元
武汉泰维房地产开发有限公司	70,000,000.00	由本公司、泰禾投资、黄其森先生提供担保,以大集街,张家渡村,田家堡村土地作抵押,武汉泰维、武汉盛源德、武汉秦瑞德向金融机构融资,截止 2017 年 12 月 31 日,融资余额为 210,000,000.00 元。
武汉盛德源置业有限公司	70,000,000.00	
武汉泰瑞德置业有限公司	70,000,000.00	
福州泰禾运成置业有限公司	654,000,000.00	由泰禾集团、杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司、杭州多乐房地产开发有限公司、黄其森先生以及叶荔女士提供担保,以浙(2017)富阳区不动产第 0002670 号土地抵押,以本公司持有的杭州富阳野风乐多房地产公司 51%股权、杭州多乐房地产开发有限公司 25.5%股权,以及杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司持有的杭州多乐房地产公司 25.5%股权质押,以泰禾集团股份有限公司持有的本公司 100%股权质押,福州泰禾运成、福州中维向金融机构融资,截止 2017 年 12 月 31 日,融资余额为 1,045,050,000.00 元。
福州中维房地产开发有限公司	391,050,000.00	
福州泰禾房地产开发有限公司	505,000,000.00	由本公司担保,以福建泰康房地产开发有限公司位于福州市晋安区鼓山镇樟林村的居住用地作抵押,福州泰禾向金融机构融资,截止 2017 年 12 月 31 日,融资余额为 505,000,000.00 元。
福建中维房地产开发有限公司	144,511,000.00	由本公司担保,以十里蓝山二期土地作抵押,以福建中维持有的福建乐统 70%股权、长泰永隆 70%股权作质押,福建中维向金融机构融资,截止 2017 年 12 月 31 日,融资余额为 144,511,000.00 元。
南京泰禾锦鸿置业有限公司	470,000,000.00	由本公司、句容濠峰提供担保,南京泰禾锦鸿以其位于宝华镇经四路东侧,纬十二路北侧局部地块的土地使用权作抵押,以其持有的句容濠峰 100%股权作质押,向金融机构融资,截止 2017 年 12 月 31 日,融资余额为 470,000,000.00 元。
福州泰佳实业有限公司	125,700,000.00	由泰禾集团,泰禾投资,黄其森先生以及叶荔女士提供担保,福州泰佳向金融机构融资,截止 2017 年 12 月 31 日,融资余额为 125,700,000.00 元。

被担保方	担保金额	担保事项
福州凯泽雅丹实业有限公司	64,500,000.00	由泰禾集团, 泰禾投资, 泉州连禾置业, 黄其森先生以及叶荔女士提供担保, 福州凯泽雅丹向金融机构融资, 截止 2017 年 12 月 31 日, 融资余额为 64,500,000.00 元。
福州瑞邦道诚实业有限公司	75,500,000.00	由泰禾集团, 泰禾投资, 泰禾新世界, 黄其森先生以及叶荔女士提供担保, 福州瑞邦道诚向金融机构融资, 截止 2017 年 12 月 31 日, 融资余额为 75,500,000.00 元。
北京中维泰禾房地产开发有限公司	2,229,042.39	由泰禾集团担保, 北京中维泰禾向金融机构融资, 截止 2017 年 12 月 31 日, 融资余额为 2,229,042.39 元。
福州中夏房地产开发有限公司	6,400,000,000.00	由泰禾集团、黄其森先生担保, 福州中夏以其 100% 股权质押, 以泰禾广场东侧、塔头路南侧、化工路北侧、福州东二环泰禾广场东区国有土地使用权及在建工程抵押, 向金融机构融资, 截止 2017 年 12 月 31 日, 融资余额为 6,400,000,000.00 元。
北京泰禾锦辉置业有限公司	3,897,500,000.00	由泰禾集团、黄其森先生担保, 北京泰禾锦辉以北京侨禧 24% 股权质押, 向金融机构融资, 截止 2017 年 12 月 31 日, 融资余额为 3,897,500,000.00 元。
济南东禾置业有限公司	299,000,000.00	由黄其森先生以及叶荔女士提供担保, 泰禾集团履行差额补足义务, 济南东禾以其持有的位于山东省济南市高新区汉峪片区 A-13、A-14、B-05 地块土地使用权作抵押, 向金融机构融资, 截止 2017 年 12 月 31 日, 融资余额为 299,000,000.00 元。
江苏泰禾锦城置业有限公司	200,000,000.00	由泰禾集团、黄其森先生担保, 江苏泰禾锦城以其持有的江苏沃得宝华 100% 股权质押, 以其鹿山水库项目下 13 宗土地抵押, 向金融机构融资, 截止 2017 年 12 月 31 日, 融资余额为 200,000,000.00 元。
北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司	801,000,000.00	由泰禾集团、黄其森先生担保, 北京泰禾嘉兴以其持有的江苏沃得宝华土地使用权作抵押, 向金融机构融资, 截止 2017 年 12 月 31 日, 融资余额为 801,000,000.00 元。
苏州禾发房地产开发有限公司	552,000,000.00	由本公司、黄其森先生以及叶荔女士提供担保, 苏州禾发向金融机构融资, 截止 2017 年 12 月 31 日, 融资余额为 552,000,000.00 元。

被担保方	担保金额	担保事项
厦门泰世房地产开发有限公司	1,450,000,000.00	由本公司担保，厦门泰世以同安区 T2016P01 土地使用权作抵押，福建美鸿林业以其持有的厦门泰世 51% 股权作质押，厦门泰世向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 1,450,000,000.00 元。
达盛集团山东置业有限公司	673,820,000.00	由本公司、济南泰悦有限责任公司提供担保，以达盛集团山东置业有限公司六块土地使用权作抵押，以济南中维持有的达盛集团山东置业 70% 股权作质押，以济南泰悦持有的达盛集团山东置业 30% 股权作质押，达盛集团山东置业向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 673,820,000.00 元。
北京泰禾影视文化发展有限公司	301,000,000.00	由泰禾集团担保，北京泰禾影视文化向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 301,000,000.00 元。
福建三农新材料有限责任公司	200,000,000.00	由本公司、黄其森先生以及叶荔女士提供担保，三农新材料向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 200,000,000.00 元。

## ②本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保事项
黄其森提供担保	2,000,000,000.00	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 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 3,500,000,000.00 元。
黄其森提供担保	1,500,000,000.00	
黄其森提供担保	100,000,000.00	由黄其森先生提供担保，本公司向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 100,000,000.00 元。
黄其森提供担保	100,000,000.00	由黄其森先生提供担保，本公司向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 100,000,000.00 元。
黄其森提供担保	1,000,000,000.00	由黄其森先生提供担保，以太原晋阳湖土地作抵押，以福州泰禾锦辉持有的山西俊嘉 95% 股权作质押，本公司向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 1,000,000,000.00 元。

黄其森提供担保	600,000,000.00	由上海禾衿提供担保,以长兴岛凤凰镇 CX01 单元 09-03 地块作抵押,本公司向金融机构融资,截止 2017 年 12 月 31 日,融资金额为 600,000,000.00 元。
黄其森、叶荔提供担保	104,000,000.00	由黄其森先生以及叶荔女士提供担保,以本公司持有的福州中维 100% 股权作质押,本公司向金融机构融资,截止 2017 年 12 月 31 日,融资余额为 104,000,000.00 元。
黄其森、叶荔提供担保	240,000,000.00	由黄其森先生以及叶荔女士提供担保,以五四北泰禾广场部分商铺保留产权作抵押,本公司向金融机构融资,截止 2017 年 12 月 31 日,融资余额为 240,000,000.00 元。
黄其森、叶荔提供担保	339,400,000.00	由黄其森先生以及叶荔女士提供担保,以福悦居所持有房产抵押作抵押,本公司向金融机构融资,截止 2017 年 12 月 31 日,融资余额为 339,400,000.00 元。
泰禾投资、黄其森提供担保	500,000,000.00	由泰禾投资以及黄其森先生提供担保,本公司向金融机构融资,截止 2017 年 12 月 31 日,融资余额为 2,080,877,000.00 元。
泰禾投资、黄其森提供担保	500,000,000.00	
泰禾投资、黄其森提供担保	399,990,000.00	
泰禾投资、黄其森提供担保	253,877,000.00	
泰禾投资、黄其森提供担保	127,010,000.00	
泰投、黄其森提供担保	22,176,000.00	
泰投、黄其森提供担保	224,000.00	
泰投、黄其森提供担保	109,494,000.00	
泰投、黄其森提供担保	1,106,000.00	
泰投、黄其森提供担保	1,670,000.00	
泰投、黄其森提供担保	165,330,000.00	

泰禾投资、黄其森提供担保	260,000,000.00	由泰禾投资以及黄其森先生提供担保，以江西蓝天碧水土使用权作抵押，本公司向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 260,000,000.00 元。
泰禾投资担保，黄其森提供担保	44,000,000.00	由泰禾投资以及黄其森先生提供担保，香港运恒发展有限公司以其持有北京精达 52.5% 股权作质押，本公司向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 44,000,000.00 元。
泰禾投资、黄其森提供担保	233,300,000.00	由泰禾投资以及黄其森先生提供担保，以增城荔丰土地使用权作抵押，以深圳瑞德持有的增城荔丰 100% 股权作质押，本公司向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 233,300,000.00 元。
泰禾投资，黄其森、叶荔提供担保	500,000,000.00	由泰禾投资、黄其森先生以及叶荔女士提供担保，以厦门泰禾新世界 100% 股权作质押，本公司向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 500,000,000.00 元。
泰投，黄其森夫妇担保	850,000,000.00	由泰禾投资、黄其森先生以及叶荔女士提供担保，以北京院子 10 套现房抵押，以福建泰禾、福建中维持有的北京中维 100% 股权质押，本公司向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 850,000,000.00 元。
泰禾投资，黄其森、叶荔提供担保	1,000,000,000.00	
泰投、黄其森、叶荔提供担保	150,000,000.00	由泰禾投资、黄其森先生以及叶荔女士提供担保，本公司向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，
泰禾投资、黄其森、叶荔提供担保	1,186,128,900.00	融资余额为 2,936,128,900.00 元。
泰禾投资、黄其森、叶荔提供担保	600,000,000.00	
泰禾投资、黄其森、叶荔提供担保	250,000,000.00	由泰禾投资、黄其森先生以及叶荔女士提供担保，以厦门泰禾红门 18 套商铺、宁德泰禾红树林车位及附属设施抵押，本公司向金融机构融资，截止 2017 年 12 月 31 日，融资余额为 1,000,000,000.00 元。

泰禾投资、黄其森、叶荔提供担保	420,977,200.00	由泰禾投资、黄其森先生以及叶荔女士提供担保，以泉州华大店面、商铺、车位地下储藏间作抵押，本公司向金融机构融资，截止2017年12月31日，融资余额为420,977,200.00元。
泰禾投资、黄其森、叶荔提供担保	1,500,000,000.00	由泰禾投资、黄其森先生以及叶荔女士提供担保，福建凯瑞特贸易有限公司以其持有的南京恒祥置业65%的股权作质押，南京恒祥以其土地使用权作抵押，本公司向金融机构融资，截止2017年12月31日，融资余额为1,500,000,000.00元。
新华都集团、陈发树提供担保	330,000,000.00	由新华都集团、陈发树提供担保，福建泰维置业以其两块土地使用权作抵押，向金融机构融资，截止2017年12月31日，融资余额为730,000,000.00元。
新华都集团、陈发树提供担保	100,000,000.00	
新华都集团、陈发树提供担保	300,000,000.00	
中合中小企业融资担保有限公司提供担保	500,000,000.00	由中合中小企业融资担保有限公司提供担保，北京泰禾嘉盈向金融机构融资，截止2017年12月31日，融资余额为500,000,000.00元。
泰禾投资提供担保	500,000,000.00	由泰禾投资提供担保，本公司以南京路子铺项目土地使用权作抵押，向金融机构融资，截止2017年12月31日，融资余额为500,000,000.00元。

## (6) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
<b>拆入:</b>				
厦门泰世房地产开发有限公司	953,940,262.92	—	—	合作款及往来款
上海泰瓴置业有限公司	160,843,351.16	—	—	合作款及往来款
苏州禾发房地产开发有限公司	576,029,488.94	—	—	合作款及往来款
长乐泰城房地产开发有限公司	226,460,000.00	—	—	合作款及往来款
杭州泰峪房地产开发有限公司	1,298,151,604.04	—	—	合作款及往来款
北京瑞坤置业有限责任公司	523,702,850.00	—	—	合作款及往来款
深圳信润房地产开发有限公司	53,284,359.32	—	—	合作款及往来款
北京泰禾影视文化发展有限公司	5,017,917.25	—	—	合作款及往来款
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司	280,505,194.00	—	—	合作款及往来款
达盛集团山东置业有限公司	400,001,472.00	—	—	合作款及往来款

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
武汉金沙半岛置业有限公司	198,377,222.22	---	---	合作款及往来款
北京侨禧投资有限公司	0.00	---	---	合作款及往来款
福建三农新材料有限责任公司	108,194,972.10	---	---	统借统还
泰禾投资集团有限公司	9,528,179,157.00	---	---	统借统还
杭州艺辉商务咨询有限公司	1,188,970,544.86	---	---	合作款及往来款
济南高新控股集团集团有限公司	708,569,500.00	---	---	合作款及往来款
<b>拆出:</b>				
厦门泰世房地产开发有限公司	104,093,598.11	---	---	合作款及往来款
上海泰瓴置业有限公司	290,414,627.69	---	---	合作款及往来款
苏州禾发房地产开发有限公司	912,814,125.68	---	---	合作款及往来款
长乐泰城房地产开发有限公司	0.00	---	---	合作款及往来款
杭州泰峪房地产开发有限公司	1,077,596,062.84	---	---	合作款及往来款
北京瑞坤置业有限责任公司	219,352,850.00	---	---	合作款及往来款
深圳信润房地产开发有限公司	52,599,498.15	---	---	合作款及往来款
北京泰禾影视文化发展有限公司	59,017,917.25	---	---	合作款及往来款
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司	893,559,193.54	---	---	合作款及往来款
达盛集团山东置业有限公司	1,472.00	---	---	合作款及往来款
武汉金沙半岛置业有限公司	630,821,666.66	---	---	合作款及往来款
北京侨禧投资有限公司	4,884,083,575.00	---	---	合作款及往来款
福建三农新材料有限责任公司	108,000,000.00	---	---	统借统还
泰禾投资集团有限公司	9,508,725,000.00	---	---	统借统还
东莞市福林餐厨用品有限公司	130,000,000.00	---	---	合作款及往来款
郑州轩龙置业有限公司	255,082,989.19	---	---	合作款及往来款
上海坤安置业有限公司	129,753,300.00	---	---	合作款及往来款
杭州艺辉商务咨询有限公司	426,655,446.82	---	---	合作款及往来款
济南高新控股集团集团有限公司	180,000.00	---	---	合作款及往来款
太仓禾发房地产开发有限公司	249,833,700.00	---	---	合作款及往来款
临安同人置业有限公司	36,220,353.98	---	---	合作款及往来款
崇礼县盛世投资有限公司	30,000,000.00	---	---	合作款及往来款

## (7) 关键管理人员报酬

项 目	本年发生额	上年发生额
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
葛勇	600,000.00	600,000.00
独立董事：		
封和平	200,000.00	66,700.00
蒋杰宏	0.00	0.00
郑新芝	200,000.00	66,700.00
洪波	0.00	75,000.00
张白	0.00	75,000.00
任真	0.00	75,000.00
监事：		
丁毓琨	620,000.00	620,000.00
刘枫	611,700.00	0.00
李朝阳	208,300.00	205,000.00
李卫东	620,000.00	160,000.00
林章龙	0.00	215,000.00
陈利定	0.00	151,000.00
其他高级管理人员：		
郑钟	600,000.00	600,000.00
朱进康	600,000.00	600,000.00
罗俊	600,000.00	200,000.00
沈力男	600,000.00	520,000.00
成尔骏	250,000.00	0.00
张晋元	600,000.00	0.00
夏亮	400,000.00	0.00
洪再春	200,000.00	480,000.00
陈波	0.00	0.00
李斌	0.00	0.00
王星明	0.00	328,000.00
王伟华	0.00	410,000.00

## 6、关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
上海泰瓴置业有限公司	0.00	0.00	26,418,998.99	1,320,949.95
杭州泰峪房地产开发有限公司	78,355,916.31	0.00	1,353,333.96	67,666.70
长乐泰城房地产开发有限公司	6,966,427.67	0.00	221,476.00	11,073.80
泰禾（福建）集团有限公司	1,842.40	0.00	0.00	0.00
苏州禾发房地产开发有限公司	1,628,672.00	0.00	0.00	0.00
福州榕树湾文化旅游开发有限公司	282,769.00	0.00		
泰禾投资集团有限公司	64,199.00	0.00	0.00	0.00
厦门泰世房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00
郑州轩龙置业有限公司	129,893.74	0.00	0.00	0.00
合计	87,429,720.12	0.00	27,993,808.95	1,399,690.45
其他应收款：				
厦门泰世房地产开发有限公司	638,595,997.83	0.00	1,488,442,662.64	1,833.13
杭州泰峪房地产开发有限公司	686,185,955.78	0.00	906,741,496.98	13,444.88
上海禾矜房地产开发有限公司	0.00	0.00	521,476,637.69	0.00
上海泰瓴置业有限公司	489,986,276.53	0.00	360,415,000.00	0.00
北京瑞坤置业有限责任公司	0.00	0.00	304,350,000.00	0.00
苏州禾发房地产开发有限公司	523,231,897.61	0.00	186,447,260.87	25,450.18
长乐泰城房地产开发有限公司	0.00	0.00	65,120,000.00	0.00
深圳信润房地产开发有限公司	662,888,423.83	0.00	663,573,285.00	0.00
北京泰禾影视文化发展有限公司	54,000,000.00	0.00	0.00	0.00
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司	613,053,999.54	0.00	0.00	0.00
武汉金沙半岛置业有限公司	432,444,444.44	0.00	0.00	0.00
东莞市福林餐厨用品有限公司	130,000,000.00	0.00	0.00	0.00
郑州轩龙置业有限公司	255,082,989.19	0.00	0.00	0.00
上海坤安置业有限公司	129,753,300.00	0.00	0.00	0.00
北京侨禧投资有限公司	4,884,083,575.00	0.00	0.00	0.00
福州运成兴通实业有限公司	550,000,000.00	0.00	0.00	0.00
太仓禾发房地产开发有限公司	249,833,700.00	0.00	0.00	0.00

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
临安同人置业有限公司	36,220,353.98	0.00	0.00	0.00
北京昌基置业有限公司	14,415,565.25	0.00	0.00	0.00
北京万科企业有限公司	27,025,455.07	0.00	0.00	0.00
北京东亚标志投资有限公司	168,413,750.00	0.00	0.00	0.00
崇礼县盛世投资有限公司	30,000,000.00	0.00	0.00	0.00
合计	10,575,215,684.05	0.00	4,496,566,343.18	40,728.19
长期应收款：				
宁波汇融沁齐股权投资合伙企业	1,080,000,000.00	0.00	1,080,000,000.00	0.00
上海泰瓴置业有限公司	12,270,000.00	0.00	12,270,000.00	0.00
合计	1,092,270,000.00	0.00	1,092,270,000.00	0.00

## (2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
其他应付款：		
长乐泰城房地产开发有限公司	161,340,000.00	0.00
达盛集团山东置业有限公司	400,000,000.00	0.00
福建三农新材料有限责任公司	84,013.20	0.00
杭州艺辉商务咨询有限公司	762,315,098.04	0.00
济南高新控股集团有限公司	708,389,500.00	0.00
合计	2,032,128,611.24	0.00
应付利息：		
福建三农新材料有限责任公司	110,958.90	
泰禾投资集团有限公司	19,454,157.00	
合计	19,565,115.90	

## 7、关联方承诺

无。

## 十二、股份支付

无。

### 十三、承诺及或有事项

#### 1、重大承诺事项

##### (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	120,891,800.00	40,000,000.00
—未支付的土地出让金*注 2	4,535,000,000.00	212,800,000.00
合 计	4,655,891,800.00	252,800,000.00

##### 注 1:

①2017 年 10 月 20 日，公司全资下属公司江苏泰禾锦润置业有限公司（以下简称“江苏泰禾锦润”）与高建国、周国庆签署了《关于句容市翔峰置业有限公司之股权转让协议》，江苏泰禾锦润以人民币 31,175.81 万元受让高建国、周国庆合计持有的翔峰置业 100% 股权，截止 2017 年 12 月 31 日，已付股权款 20,000.00 万元，未付股权款 11,175.81 万元。

②2017 年 10 月 20 日，江苏泰禾锦润与周罗洪签署了《关于江苏中加长龙山置业有限公司之股权转让协议》，江苏泰禾锦润以人民币 5,913.37 万元受让周罗洪持有的中加置业 100% 股权，截止 2017 年 12 月 31 日，已付股权款 5,000.00 万元，未付股权款 913.37 万元。

##### 注 2:

①2017 年 12 月 12 日，本公司之子公司厦门泰禾房地产开发有限公司以 4,330,000,000.00 元取得福建省漳州台商投资区龙池大道与锦湖路交叉口东南侧 2017P05、06、07 地块，截至 2017 年 12 月 31 日，账面已支付 674,000,000.00 元，尚有 3,656,000,000.00 元未支付。

②2017 年 9 月 13 日，本公司之子公司福建泰信置业有限公司以 1,015,000,000.00 元取得漳浦县 201702、03、06 号地块，截至 2017 年 12 月 31 日，账面已支付 136,000,000.00 元，尚有 879,000,000.00 元未支付。

##### (2) 其他承诺事项

①2015 年至 2017 年股东回报规划：（1）公司可采用现金、股票或者现金与股票相结合的方式或者法律、法规允许的其他方式分配利润，且公司的利润分配政策应保持连续性和稳定性；（2）2015 年至 2017 年公司在足额提取法定公积金、任意公积金以后，在公司盈利且现金能够满足公司持续经营和长期发展的前提下，以现金方式累计分配的利润原则上不少于该三年实现的年均可分配利润的百分之三十，具体每个年度的分红比例由董事会根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案；公司处于成长期且有重大资金支出安排，公司 2015 年至 2017 年每年现金分红在当年利润分配中所占比例不低于 20%；

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

②本公司及子公司相互担保、抵押及质押情况见附注十一、5（4）。

截至 2017 年 12 月 31 日，除上述事项外，本公司无其他需要披露的重大承诺事项。

## 2、或有事项

（1）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

无。

（2）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截止 2018 年 4 月 20 日，本公司实际对外担保总额为 8,681,400 万元人民币，占公司最近一期经审计所有者权益的 399.77%。其中，对参股公司实际担保 265,597 万元，对关联方实际担保 20,000 万元，其余均为对控股子公司以及控股子公司之间提供担保，公司不存在逾期担保的情况。

（3）与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无。

（4）其他或有负债及其财务影响

①本公司按照房地产经营惯例为商品房购买人提供按揭贷款担保，该担保为阶段性连带担保，担保期限自公司、按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房人办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。截止报告期末，本公司为商品房购买人提供的阶段性担保额为 212.13 亿元。由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

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

2017 年 11 月 3 日至 2017 年 11 月 30 日期间，本公司收到数家第三方公司作为持票人的提示付款请求，经核实持票人持有的票据确系泰佳实业为履行购销合同开具并用于货款担保的部分商业承兑汇票。自得到提示付款请求起至今，本公司与泰佳实业一直与持票人积极沟通协商解决票据事宜。晋西公司回函承认其确有存在违约情形，擅自将票据转让、贴现，并承诺其愿意承担由此造成的票据付款责任，目前正积极筹款。同时泰佳实业与本公司已将前述情况及时向持票人反馈、沟通。截止目前，晋西公司已将 3000 万元票据返还给泰佳实业。

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司计提了尚未得到足额支付的上述商业承兑汇票相应的预计负债 69,354,200.00 元。

（4）截至 2017 年 12 月 31 日，本公司无其他需要披露的重大或有事项。

## 十四、资产负债表日后事项

### 1、利润分配情况

于 2018 年 4 月 23 日，本公司第八届董事会召开第五十七次会议，批准 2017 年度利润分配预案，

以截止 2017 年 12 月 31 日公司总股本 1,244,450,720 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.20 元，合计人民币分配现金股利人民币 273,779,158.40 元。。

## 2、其他重要的资产负债表日后非调整事项

(1) 2017 年 10 月 20 日，公司全资下属公司江苏泰禾锦润置业有限公司（以下简称“江苏泰禾锦润”）与高建国、周国庆签署了《关于句容市翔峰置业有限公司之股权转让协议》，以句容市翔峰置业有限公司（以下简称“翔峰置业”）股东全部权益评估值人民币 31,456.28 万元为依据，江苏泰禾锦润以人民币 31,175.81 万元受让高建国、周国庆合计持有的翔峰置业 100% 股权。根据协议约定，江苏泰禾锦润还需向翔峰置业提供 8,824.19 万元股东借款用于翔峰置业清偿协议约定的债务。同日，江苏泰禾锦润与周罗洪签署了《关于江苏中加长龙山置业有限公司之股权转让协议》，以江苏中加长龙山置业有限公司（以下简称“中加置业”）股东全部权益评估值人民币 5,941.97 万元为依据，江苏泰禾锦润以人民币 5,913.37 万元受让周罗洪持有的中加置业 100% 股权。根据协议约定，江苏泰禾锦润还需向中加置业提供 4,086.63 万元股东借款用于中加置业清偿协议约定的债务。

截止资产负债表日，股权转让款及协议约定的应清偿债务还未支付，故未纳入公司 2017 年合并范围；截止报告日，翔峰置业与中加置业的股权转让款与承继债务已部分支付，工商变更手续办理中。

(2) 2017 年 11 月 27 日，公司及全资子公司武汉泰禾房地产开发集团有限公司（以下简称“武汉泰禾”）与武汉君悦房地产开发有限公司（以下简称“武汉君悦”）、武汉君悦尚品置业有限公司（以下简称“尚品置业”）、武汉市亢龙太子酒轩有限责任公司（以下简称“亢龙太子酒轩”）签署了《武汉君悦花园项目合作协议》，以尚品置业股东全部权益评估值人民币 35,474.63 万元为依据，武汉泰禾以人民币 34,930.74 万元受让尚品置业 98.60% 股权以及蔡国用（2013）第 7522 号地块全部土地使用权及其开发权益。同时，武汉泰禾需代尚品置业偿还欠亢龙太子酒轩债务 69.26 万元。

截止资产负债表日，股权转让款及协议约定的应清偿债务已支付，但未完成交接手续办理，故未纳入公司 2017 年合并范围；截止报告日，已完成交接手续，纳入合并范围。

(3) 2017 年 12 月 29 日，公司全资子公司北京泰禾锦辉置业有限公司（以下简称“锦辉置业”）与深圳华侨城股份有限公司（以下简称“华侨城”）签署了《产权交易合同》，锦辉置业以挂牌底价人民币 77,000 万元受让华侨城持有的北京侨禧投资有限公司（以下简称“北京侨禧”）51% 股权。

公司全资子公司锦辉置业已于 2017 年 8 月 1 日以挂牌底价人民币 73,416 万元受让华侨城持有的北京侨禧 49% 股权。本次交易完成后，锦辉置业将持有北京侨禧 100% 股权。

截止资产负债表日，股权转让款已支付，协议约定的应清偿债务还未支付，暂未启动项目公司交接，故未纳入公司 2017 年合并范围；截止报告日，北京侨禧的所有款项已支付完毕，工商变更手续办理中。

(4) 2018 年 1 月 22 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”）与义乌中国小商品城房地产开发有限公司（以下简称“小商品城”）签署了《国有产权交易合同》，福州泰禾以挂牌底价人民币 189,800 万元竞得南昌茵梦湖置业有限公司（以下简称“茵梦湖置业”）

75%股权、南昌安晟置业有限公司（以下简称“安晟置业”）100%股权及相关债权（小商品城持有的对江西康庄投资控股（集团）有限公司、茵梦湖置业的债权）。截止报告日，相关手续办理中。

（5）2018年1月30日，公司及全资下属公司廊坊市泰禾润通房地产开发有限公司（以下简称“泰禾润通”）与北京立根集团有限公司（以下简称“立根集团”）、廊坊市大家商业城房地产开发有限公司（以下简称“大家商业城”）、吴志红、张志鹏、康德成签署了《大家商业城项目合作协议》、《补充协议》，以大家商业城部分项目模拟股东权益评估值人民币33,921.74万元为依据，泰禾润通以人民币15,057.10万元受让大家商业城原股东持有的51%股权。同时，泰禾润通还需向大家商业城提供合计44,942.90万元股东借款用于偿还协议约定的存量负债。

2018年3月5日，各方签署了补充协议，公司受让19%股权，本次交易完成后，泰禾润通持有大家商业城70%股权。

截止报告日，未取得该公司控制权，未纳入合并范围。

（6）2018年2月7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”）与吉川（海外）投资有限公司（以下简称“吉川投资”）、漳州祥荣房地产开发有限公司（以下简称“漳州祥荣”）、王子荣签署了《股权转让协议》，以漳州祥荣股东全部权益评估值人民币113,260.80万元为依据，福州泰禾以人民币78,552万元受让吉川投资持有的漳州祥荣70%股权。

截止报告日，已取得该公司控制权，纳入合并范围。

（7）2018年2月12日，公司全资子公司中山泰维房地产开发有限公司（以下简称“中山泰维”）、深圳泰禾房地产开发有限公司与香港骏弘贸易有限公司（以下简称“骏弘贸易”）、广东乐美达集团有限公司、中山市乐美达儿童用品有限公司（以下简称“乐美达”）、何云峰签署了《股权转让协议》，以乐美达股东全部权益评估值人民币91,086.89万元为依据，中山泰维以人民币90,245万元受让骏弘贸易持有的乐美达100%股权。

截止报告日，未取得该公司控制权，未纳入合并范围。

（8）2018年1月19日，公司与泰禾投资集团有限公司签订《福州泰佳实业有限公司股权转让协议》，以泰佳实业截止2017年12月31日的账面净资产2,200万元将公司持有的泰佳实业100%股权转让给泰禾投资。截止报告日，工商变更手续已完成。

（9）2018年3月30日，全资子公司天津泰禾鸿运集团有限公司（以下简称“天津泰禾”）与福建森鑫源贸易有限公司（以下简称“森鑫源贸易”）签署《股权转让协议书》，天津泰禾将其持有的天津泰禾锦辉置业有限公司（以下简称“泰禾锦辉置业”）100%股权及其权利义务转让给森鑫源贸易，森鑫源贸易向天津泰禾支付的股权转让款为人民币1,100万元，同时森鑫源贸易将以人民币86,739.20万元承接泰禾锦辉置业的全部负债。截止报告日，股权转让款与债权款已收到，工商变更手续已完成。

（10）2018年1月17日，公司全资子公司泰禾集团（香港）有限公司通过其在英属维尔京群岛新注册成立的子公司Tahoe Group Global (Co.,) Limited 完成在境外公开发行总额4.25亿美元债券的发行，并已在新加坡交易所挂牌，债券代码为XS1725031105和XS1750991744。债券期限：3年

和 5 年；债券利率：票面年息 3 年期为 7.875%，5 年期为 8.125%，每半年支付一次。

2018 年 3 月 6 日，公司全资子公司泰禾集团（香港）有限公司通过其在英属维尔京群岛新注册成立的子公司 Tahoe Group Global (Co.,) Limited 完成在境外公开发行总额 2.3 亿美元债券的发行（本次发行为上述 2018 年 1 月 17 日已完成发行的规模为 2 亿美元、期限为 3 年的债券的增发），并已在新加坡交易所挂牌，债券代码为 XS1725031105。债券期限：3 年（到期日与上次发行一致）；债券利率：票面年息 7.875%，每半年支付一次。

(11) 2018 年 3 月 22 日，公司全资子公司福建中维房地产开发有限公司（以下简称“福建中维”）与福建灏宇智通实业有限公司（以下简称“灏宇智通”）签署了《关于佛山顺德区中维房地产开发有限公司之增资合同》，同意佛山顺德中维通过增资扩股的方式引进投资者灏宇智通，灏宇智通以现金出资人民币 52,729.80 万元投资佛山顺德中维，福建中维同意放弃本次同等条件下对佛山顺德中维增资扩股的优先认购权。

本次增资完成后，佛山顺德中维的注册资本由人民币 1,000 万元增加至 3,125 万元，福建中维 81%、灏宇智通持股 19%，佛山顺德中维由公司全资子公司变为控股子公司，其仍纳入公司合并报表范围。截止报告日，增资款已到账，工商变更手续已完成

(12) 2018 年 4 月 13 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”）与福建灏宇智通实业有限公司（以下简称“灏宇智通”）签署了《关于福建中设投资有限公司之增资合同》，同意福建中设通过增资扩股的方式引进投资者灏宇智通，灏宇智通以现金出资人民币 53,000 万元投资福建中设，福州泰禾同意放弃本次同等条件下对福建中设增资扩股的优先认购权。

本次增资完成后，福建中设的注册资本由人民币 2,500 万元增加至 3,125 万元，福州泰禾持股 80%、灏宇智通持股 20%，福建中设由公司全资子公司变为控股子公司，其仍纳入公司合并报表范围。截止报告日，增资款已到账，工商变更手续已完成。

(13) 为满足全资子公司泉州华大泰禾广场投资有限公司（以下简称“泉州华大”）营运资金需求，促进泉州华大泰禾广场项目开发的顺利进行，2018 年 4 月 13 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”）、福州美鸿林业有限公司（以下简称“美鸿林业”）与福建灏宇智通实业有限公司（以下简称“灏宇智通”）签署了《关于泉州华大泰禾广场投资有限公司之增资合同》，同意泉州华大通过增资扩股的方式引进投资者灏宇智通，灏宇智通以现金出资人民币 50,000 万元投资泉州华大，福州泰禾同意放弃本次同等条件下对泉州华大增资扩股的优先认购权。

本次增资完成后，泉州华大的注册资本由人民币 68,823.53 万元增加至 81,568.63 万元，福州泰禾持股 72.12%、美鸿林业持股 12.26%、灏宇智通持股 15.62%，泉州华大由公司全资子公司变为控股子公司，其仍纳入公司合并报表范围。截止报告日，增资款已到账，工商变更手续已完成。

(14) 2018 年 4 月 20 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”）与安徽璟玥贸易有限公司（以下简称“璟玥贸易”）签署了《关于北京泰禾嘉信房地产开发有限公司之增资合同》，同意北京泰禾嘉信通过增资扩股的方式引进投资者璟玥贸易，璟玥贸易以现

金出资人民币 47,000 万元投资北京泰禾嘉信，福州泰禾同意放弃本次同等条件下对北京泰禾嘉信增资扩股的优先认购权。本次增资完成后，北京泰禾嘉信的注册资本由人民币 1,000 万元增加至 1,428 万元，福州泰禾持股 70.03%、璟玥贸易持股 29.97%，北京泰禾嘉信由公司全资子公司变为控股子公司，其仍纳入公司合并报表范围。

(15) 2018 年 4 月 20 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”）、福建中维房地产开发有限公司（以下简称“福建中维”）与安徽璟玥贸易有限公司（以下简称“璟玥贸易”）签署了《关于北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司之增资合同》，同意北京泰禾嘉兴通过增资扩股的方式引进投资者璟玥贸易，璟玥贸易以现金出资人民币 50,000 万元投资北京泰禾嘉兴，福州泰禾、福建中维同意放弃本次同等条件下对北京泰禾嘉兴增资扩股的优先认购权。本次增资完成后，北京泰禾嘉兴的注册资本由人民币 50,000 万元增加至 56,250 万元，福州泰禾持股 43.60%、福建中维持股 45.30%、璟玥贸易持股 11.10%，北京泰禾嘉兴由公司全资子公司变为控股子公司，其仍纳入公司合并报表范围。截止报告日，增资款已到账，工商变更手续已完成。

(16) 2018 年 4 月 20 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”）与福建灏宇智通实业有限公司（以下简称“灏宇智通”）、安徽璟玥贸易有限公司（以下简称“璟玥贸易”）签署了《关于福州中夏房地产开发有限公司之增资合同》，同意福州中夏通过增资扩股的方式引进投资者灏宇智通、璟玥贸易，灏宇智通、璟玥贸易以现金各出资人民币 50,000 万元投资福州中夏，福州泰禾同意放弃本次同等条件下对福州中夏增资扩股的优先认购权。本次增资完成后，福州中夏的注册资本由人民币 50,000 万元增加至 65,625 万元，福州泰禾持股 76.20%、灏宇智通、璟玥贸易各持股 11.90%，福州中夏由公司全资子公司变为控股子公司，其仍纳入公司合并报表范围。截止报告日，增资款已到账，工商变更手续已完成。

(17) 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、前期差错更正

#### (1) 追溯重述法

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间 报表项目名称	累积影响数
公司在编制 2017 年度财务报表过程中，发现 2016 年度财务报表中将子公司北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司及北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司发行的	将子公司发行的 37.69 亿元永续债调整至少数股东权益	其他权益工具	-3,769,241,600.00

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间 报表项目名称	累积影响数
<p>合计 37.69 亿元永续债计入“其他权益工具”科目。</p> <p>企业会计准则解释第 7 号 三、子公司发行优先股等其他权益工具的，应扣除归属于除母公司之外的其他权益工具持有者的分配股利，扣除金额应在“少数股东损益”项目中列示。</p>		少数股东权益	3,769,241,600.00

## 2、分部信息

### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

本集团根据内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了房地产和其他共两大报告分部。其中房地产分部又分为福州区域、北京区域、上海区域、广深区域和武汉区域五个分部。每个报告分部为单独的业务分部，提供不同的产品和劳务，由于每个分部需要不同的技术及市场策略而需要进行单独的管理。本集团管理层将会定期审阅不同分部的财务信息以决定向其配置资源、评价业绩。

福州区域包含如下城市：福州、泉州、厦门、宁德和南昌。

北京区域包含如下城市：北京、天津、济南、太原、郑州、环京和石家庄。

上海区域包含如下城市：上海、南京、杭州和苏州。

广深区域包含如下城市：深圳、广州、肇庆、佛山和珠海。

武汉区域包含如下城市：武汉、长沙和合肥。

为了评价各个分部的业绩及向其配置资源，本集团管理层会定期审阅归属于各分部资产、收入、费用及经营成果，这些信息的编制基础如下：

分部资产包括企业在分部的经营中使用的、可直接归属于该分部的资产，以及能够以合理的基础分配给该分部的资产。

分部经营成果是指各个分部产生的收入（包括对外交易收入及分部间的交易收入），扣除各个分部发生的费用、归属于各分部的资产发生的折旧和摊销及减值损失、直接归属于某一分部的银行存款及银行借款所产生的利息净支出后的净额。分部之间收入的转移定价按照与其他对外交易相似的条款计算。

### (2) 报告分部的财务信息

项目	福州区域	北京区域	上海区域	广深区域	武汉区域	其他	分部间抵消	合计
分部营业收入	13,852,460,689.24	3,777,919,840.15	5,875,336,470.36	0.00	0.00	1,395,731,054.66	-570,281,682.71	24,331,166,371.70
分部营业成本	11,934,296,706.29	4,566,423,712.11	5,008,831,205.87	112,870,337.42	13,311,874.44	813,288,952.17	-503,730,070.28	21,945,292,718.02
分部利润总额	1,911,677,182.65	-840,279,284.88	857,110,551.84	-112,737,360.99	-22,534,304.75	1,133,111,308.37	0.00	2,992,899,704.67
分部资产总额	182,579,872,194.07	119,645,548,883.26	57,760,623,569.75	44,426,119,145.34	1,807,640,710.76	178,907,875,848.91	-378,706,790,891.56	206,420,889,460.53

## 3、其他对投资者决策有影响的重要事项

无

## 十六、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

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	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
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
合并范围关联方款项	345,591,320.40	99.99	0.00	0.00	345,591,320.40
账龄分析法组合	29,312.21	0.01	1,465.61	5.00	27,846.60
组合小计	345,620,632.61	100.00	1,465.61	0.0004	345,619,167.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	345,620,632.61	100.00	1,465.61	0.0004	345,619,167.00

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	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
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
账龄分析法组合	30,416.73	100.00	1,520.84	5.00	28,895.89
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
合 计	30,416.73	100.00	1,520.84	5.00	28,895.89

## ①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内	29,312.21	1,465.61	5.00

## ②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		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
合并范围关联方款项	345,591,320.40	0.00	0.00

## (2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额元；本年收回或转回坏账准备金额 55.23 元。

## (3) 本年实际核销的应收账款情况

无。

## (4) 按欠款方归集的年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 174,406,500.00 元，占应收账款年末余额合计数的比例 50.46%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 0.00 元。

## (5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无。

## (6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

## 2、其他应收款

## (1) 其他应收款分类披露

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	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
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
合并范围关联方款项	107,654,682,040.17	98.92	0.00	0.00	107,654,682,040.17
其他关联方款项	1,039,355,856.24	0.96	0.00	0.00	1,039,355,856.24
借款保证金	105,707,671.63	0.10	0.00	0.00	105,707,671.63
账龄分析法组合	28,589,238.67	0.03	1,627,407.16	5.69	26,961,831.51
组合小计	108,828,334,806.71	100.00	1,627,407.16	0.001	108,826,707,399.55

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	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
合 计	108,828,334,806.71	100.00	1,627,407.16	0.001	108,826,707,399.55

(续)

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	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
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
合并范围内关联方款项	40,411,698,486.25	98.71	0.00	0.00	40,411,698,486.25
其他关联方款项	521,476,637.69	1.27	0.00	0.00	521,476,637.69
账龄分析法组合	5,631,119.13	0.01	366,127.47	6.50	5,264,991.66
组合小计	40,938,806,243.07	100.00	366,127.47	0.00	40,938,440,115.60
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
合 计	40,938,806,243.07	100.00	366,127.47	0.00	40,938,440,115.60

## ①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内	27,963,182.66	1,398,159.14	5.00
1至2年	0.00	0.00	0.00
2至3年	566,868.56	170,060.57	30.00
3年以上	59,187.45	59,187.45	100.00
合 计	28,589,238.67	1,627,407.16	5.69

## ②组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围关联方款项	107,654,682,040.17	0.00	0.00

组合名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
其他关联方款项	1,039,355,856.24	0.00	0.00
借款保证金	105,707,671.63	0.00	0.00
合计	108,799,745,568.04	0.00	0.00

## (2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 1,261,279.69 元；本年收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

## (3) 本年实际核销的其他应收款情况

无。

## (4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	107,654,682,040.17	40,411,698,486.25
备用金	522,479.11	2,845.48
保证金	133,774,431.19	5,000,000.00
合作款	1,039,355,856.24	521,476,637.69
其他	0.00	628,273.65
合计	108,828,334,806.71	40,938,806,243.07

## (5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款 年末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 年末余额
福州泰禾房地产开发有限公司	往来款	20,881,878,726.85	1年以内	19.19	0.00
深圳泰禾房地产开发有限公司	往来款	6,967,744,599.72	1年以内	6.40	0.00
福州中夏房地产开发有限公司	往来款	5,747,634,462.99	1年以内	5.28	0.00
张家口鸿运房地产开发有限公司	往来款	5,487,322,000.00	1年以内	5.04	0.00
北京泰禾置业有限公司	往来款	4,351,005,179.93	1年以内	4.00	0.00
合计	—	43,435,584,969.49	—	39.91	0.00

## (6) 涉及政府补助的应收款项

无

## (7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

## (8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

## 3、长期股权投资

## (1) 长期股权投资分类

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,043,056,953.82	19,000,000.00	2,024,056,953.82	3,587,056,953.82	19,000,000.00	3,568,056,953.82
对联营、合营企业投资	3,314,329,807.44	0.00	3,314,329,807.44	0.00	0.00	0.00
合 计	5,357,386,761.26	19,000,000.00	5,338,386,761.26	3,587,056,953.82	19,000,000.00	3,568,056,953.82

## (2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提 减值准备	减值准备年末 余额
北京泰禾博仁教育科技有限公司	0.00	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00
福建三农农化有限公司	6,000,000.00	0.00	0.00	6,000,000.00	0.00	0.00
福建省三农化学进出口有限公司	19,000,000.00	0.00	0.00	19,000,000.00	0.00	19,000,000.00
福州泰禾房地产开发有限公司	1,363,612,672.73	0.00	0.00	1,363,612,672.73	0.00	0.00
福州泰禾锦兴置业有限公司	0.00	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	0.00	0.00
福州泰佳实业有限公司	50,000,000.00	0.00	0.00	50,000,000.00	0.00	0.00
福州中维房地产开发有限公司	473,444,281.09	0.00	0.00	473,444,281.09	0.00	0.00
红峪（深圳）商贸有限公司	0.00	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	0.00	0.00
南京泰禾锦鸿置业有限公司	0.00	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	0.00	0.00
武汉泰禾房地产开发有限公司	0.00	100,000,000.00	0.00	100,000,000.00	0.00	0.00
泰禾金控（平潭）集团有限公司	1,275,000,000.00	0.00	1,275,000,000.00	0.00	0.00	0.00
福建三农化学农药有限责任公司	400,000,000.00	0.00	400,000,000.00	0.00	0.00	0.00
合 计	3,587,056,953.82	131,000,000.00	1,675,000,000.00	2,043,056,953.82	0.00	19,000,000.00

## (3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动
联营企业						
北京科技园建设（集团）股份有限公司	0.00	1,984,921,676.21	0.00	94,730,577.73	0.00	0.00
泰禾金控（平潭）集团有限公司	0.00	0.00	0.00	5,483,042.78	0.00	0.00
合 计	0.00	1,984,921,676.21	0.00	100,213,620.51	0.00	0.00

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业					
北京科技园建设(集团)股份有限公司	0.00	0.00	0.00	2,079,652,253.94	0.00
泰禾金控(平潭)集团有限公司	0.00	0.00	1,229,194,510.72	1,234,677,553.50	0.00
合计	0.00	0.00	1,229,194,510.72	3,314,329,807.44	0.00

#### 4、营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	432,499,737.44	0.00	62,251,851.51	0.00
其他业务	39,601.77	0.00	357,429.98	0.00
合计	432,539,339.21	0.00	62,609,281.49	0.00

#### 5、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	100,213,620.51	0.00
处置长期股权投资产生的投资收益	4,172,100.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	703,999.40	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	977,028.43	-2,448.80
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	5,100,000.00	16,303,922.25
处置可供出售金融资产取得的投资收益	423,453,962.26	592,744,837.72
其他	-942,891.72	-92,898.10
合计	533,677,818.88	608,953,413.07

### 十七、补充资料

#### 1、本年非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	89,510,247.86	
越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发的税收返还、减免	0.00	

项 目	金 额	说 明
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	158,813,843.63	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	0.00	
债务重组损益	0.00	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0.00	
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	0.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-69,354,200.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	443,792,383.69	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	
对外委托贷款取得的损益	0.00	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	114,023,585.91	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00	
受托经营取得的托管费收入	0.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-141,830,056.71	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	9,392,626.63	
小 计	604,348,431.01	
所得税影响额	114,442,053.23	
少数股东权益影响额（税后）	3,055,391.10	
合 计	486,850,986.68	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《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》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

2、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（包括计入当期损益的政府补助）：

项 目	涉及金额	原 因
关联受托管理收入	155,768,247.38	该收入属于本公司及子公司经营范围内，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	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	11.19	1.7072	1.7072
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	8.63	1.3159	1.3159