

证券代码：000732

证券简称：泰禾集团

公告编号：2018-211

泰禾集团股份有限公司

2018 年第三季度报告正文



2018 年 10 月

第一节 重要提示

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

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人黄其森、主管会计工作负责人李斌及会计机构负责人(会计主管人员)王小鹏声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 公司基本情况

一、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

追溯调整或重述原因

会计差错更正

	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	242,091,032,310.52	206,420,889,460.53	206,420,889,460.53	17.28%
归属于上市公司股东的净资产（元）	20,464,839,947.57	16,107,612,187.50	16,107,612,187.50	27.05%
	本报告期	本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减
营业收入（元）	6,894,203,173.27	-2.31%	19,582,196,417.96	22.51%
归属于上市公司股东的净利润（元）	461,106,153.68	2.77%	1,444,394,339.78	15.35%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	418,253,680.29	-1.75%	1,490,766,700.61	33.62%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	162,084,665.02	不适用
基本每股收益（元/股）	0.3705	2.75%	1.1607	15.35%
稀释每股收益（元/股）	0.3705	2.75%	1.1607	15.35%
加权平均净资产收益率	2.46%	减少 0.77 个百分点	7.98%	减少 0.47 个百分点

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

公司在编制 2018 年半年度财务报表过程中，发现公司在编制 2017 年第一季度、半年度及第三季度财务报表过程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永续债计入“其他权益工具”科目，于 2017 年 3 月 31 日、2017 年 6 月 30 日及 2017 年 9 月 30 日，余额分别为 37.56 亿元、37.45 亿元及 37.45 亿元，上述各期累计支付的永续债利息分别为 0.57 亿元、1.16 亿元及 1.76 亿元，计入“未分配利润”。根据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。根据该解释，本公司的子公司发行的其他权益工具-永续债应在“少数股东权益”项目中列示，支付的永续债利息应在“少数股东损益”项目中列示。（详见公司于 2018 年 8 月 17 日披露的 2018-173 号公告）

非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	年初至报告期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	176,854,800.92	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	16,860,783.11	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-12,000,000.00	
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	-17,284,825.70	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-227,536,319.58	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	10,193,358.98	
减：所得税影响额	-13,228,050.57	
少数股东权益影响额（税后）	6,688,209.13	
合计	-46,372,360.83	--

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

√ 适用 □ 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
锦绣水乡（现推广名为“福州院子”）	38,043,012.13	本公司受托经营管理锦绣水乡（福州院子）项目，本报告期内形成的设计管理服务、工程管理服务、品牌使用及综合管理费合计 3,804.30 万元，上述收入在本公司经营范围内，为公司经营业务活动形成的正常收入，且具有可持续性，因此本公司未将其列入非经常性损益。
未来科技城 85 号（现推广名为“杭州院子”）	104,227,867.12	本公司之子公司上海泰维受托经营管理未来科技城 85 号（杭州院子）项目，本报告期内形成的设计管理服务、工程管理服务、品牌使用及综合管理费合计 10,422.79 万元，上述收入在本公司经营范围内，为公司经营业务活动形成的正常收入，且具有可持续性，因此本公司未将其列入非经常性损益。
信达泰禾·上海院子	16,570,046.46	本公司之子公司上海禾启受托为“信达泰禾·上海院子”项目提供建造咨询服务，本报告期内形成工程设计管理费、工程前期策划管理费、工程概算及成本管理费、工程施工与质量管理费、工程材料采购管理费合计 1,657.00 万元，上述收入在本公司经营范围内，为公司经营业务活动形成的正常收入，且具有可持续性，因此本公司未将其列入非经常性损益。

济南涵玉翠岭三区	4,245,283.02	本公司之子公司济南泰禾置业受托为“济南涵玉翠岭三区”项目提供建造咨询服务，本报告期内形成工程设计管理费、工程前期策划管理费、工程概算及成本管理费、工程施工与质量管理费、工程材料采购管理费合计 424.53 万元，上述收入在本公司经营范围内，为公司经营业务活动形成的正常收入，且具有可持续性，因此本公司未将其列入非经常性损益。
----------	--------------	--

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数		36,578		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）		0
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
泰禾投资集团有限公司	境内非国有法人	48.97%	609,400,795	0	质押	603,172,168
叶荔	境内自然人	12.05%	150,000,000	0	质押	113,000,000
华信信托股份有限公司－华信信托·工信 1 号集合资金信托计划	其他	3.99%	49,679,938	0		
福建智恒达实业有限公司	境内非国有法人	3.56%	44,318,186	0	质押	44,310,000
陕西省国际信托股份有限公司－陕国投·正灞 10 号证券投资集合资金信托计划	其他	2.07%	25,720,000	0		
云南国际信托有限公司－云南信托·聚鑫 36 号集合资金信托计划	其他	1.91%	23,738,826	0		
上海黑盒资产管理有限公司－黑盒进取三号私募基金	其他	1.72%	21,365,917	0		
中央汇金资产管	国有法人	1.61%	20,005,000	0		

理有限责任公司						
黄敏	境内自然人	1.52%	18,916,931	0		
磐厚蔚然（上海） 资产管理有限公司—磐厚蔚然— PHC 大宗基金 2 号	其他	1.17%	14,521,500	0		
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类		数量		
		股份种类	数量			
泰禾投资集团有限公司	609,400,795	人民币普通股	609,400,795			
叶荔	150,000,000	人民币普通股	150,000,000			
华信信托股份有限公司—华信信 托·工信 1 号集合资金信托计划	49,679,938	人民币普通股	49,679,938			
福建智恒达实业有限公司	44,318,186	人民币普通股	44,318,186			
陕西省国际信托股份有限公司— 陕国投·正灞 10 号证券投资集合资 金信托计划	25,720,000	人民币普通股	25,720,000			
云南国际信托有限公司—云南信 托·聚鑫 36 号集合资金信托计划	23,738,826	人民币普通股	23,738,826			
上海黑盒资产管理有限公司—黑 盒进取三号私募基金	21,365,917	人民币普通股	21,365,917			
中央汇金资产管理有限责任公司	20,005,000	人民币普通股	20,005,000			
黄敏	18,916,931	人民币普通股	18,916,931			
磐厚蔚然（上海）资产管理有限公司—磐厚蔚然—PHC 大宗基金 2 号	14,521,500	人民币普通股	14,521,500			
上述股东关联关系或一致行动的 说明	上述前十名股东中，叶荔女士、黄敏女士与公司控股股东泰禾投资集团有限公司系一致行动人关系。除此之外，未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。					
前 10 名普通股股东参与融资融券 业务情况说明（如有）	无					

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

☐ 是 ☒ 否

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

2、优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

第三节 重要事项

一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

单位：元

资产负债表项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	变动幅度	变动原因说明
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	84,934,374.82	154,598,268.24	-45.06%	公司持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的交易性金融资产公允价值变动减少所致
应收票据及应收账款	1,777,419,349.84	1,281,448,400.11	38.70%	本期项目结转应收购房尾款增加
预付款项	3,113,416,161.05	2,096,083,938.86	48.53%	预付工程款增加所致
投资性房地产	16,775,036,593.30	12,319,603,050.00	36.17%	本期新增投资性房地产增加所致
在建工程	2,011,203,722.31	96,653,610.26	1,980.84%	主要因公司自行开发的尹山湖购物中心、深圳坪山广场等项目拟自持或出租由存货转入在建工程核算所致
无形资产	775,872,133.65	76,439,847.13	915.01%	主要因自持土地使用权增加所致
预收款项	32,805,421,090.16	22,523,719,955.32	45.65%	本期销售回款增加所致
应付职工薪酬	48,958,431.86	148,453,916.27	-67.02%	年底预提工资支付
其他应付款	18,408,843,373.13	11,741,461,062.37	56.78%	合作单位往来款等增加
一年内到期的非流动负债	45,793,431,619.00	21,259,513,541.53	115.40%	重分类至流动负债的长期借款及应付债券增加
长期应付款	41,788,806.12	411,977,920.35	-89.86%	偿还融资租赁借款
资本公积	6,723,261,854.31	4,633,046,816.73	45.12%	子公司引入少数股东，差额调增资本公积
其他综合收益	4,405,560,520.87	3,309,162,979.76	33.13%	新增公允价值计量投资性房地产

单位：元

利润表项目	2018 年 1-9 月	2017 年 1-9 月	变动幅度	变动原因说明
销售费用	1,000,192,181.34	725,879,122.23	37.79%	本期项目增加，相关销售推广投入增加
管理费用	735,722,260.26	500,100,652.24	47.11%	本期项目增加，相关管理费用增加
财务费用	473,677,529.53	299,493,213.08	58.16%	计入期间费用的利息支出、汇兑损失增加所致
营业外收入	33,965,929.05	178,087,214.15	-80.93%	本期营业外收入较少，而去年因公司转让持有的化学农药全部股权，原化学农药厂房拆迁及重建收到的计入递

				延收益的政府补助，一次性转入营业外收入，营业外收入较大
营业外支出	256,784,612.89	88,163,879.40	191.26%	本期捐赠支出增加所致

单位：元

现金流量表项目	2018 年 1-9 月	2017 年 1-9 月	变动幅度	变动原因说明
经营活动产生的现金流量净额	162,084,665.02	-6,403,012,450.58	不适用	销售回款增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-5,848,464,862.62	-33,505,548,814.14	不适用	取得子公司支付的现金减少
筹资活动产生的现金流量净额	7,102,060,719.27	43,169,721,557.90	-83.55%	取得借款收到的现金减少

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

1、公司第八届董事会第五十九次会议及2017年度股东大会审议通过了《关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案》、《关于公司非公开发行公司债券方案的议案》等相关议案，同意公司发行面值不超过人民币55亿元的公司债券。

报告期内，公司于2018年7月17日收到深圳证券交易所出具的《关于泰禾集团股份有限公司2018年非公开发行公司债券符合深交所转让条件的无异议函》（深证函〔2018〕414号）。2018年8月2日，本期债券（第一期）的15亿元已完成认购缴款，期限3年，附第2年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率8.5%。2018年9月19日，本期债券（第二期）的15亿元已完成认购缴款，期限3年，附第2年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率7.5%。上述募集资金净额已划入公司的募集资金账户。

2、公司第八届董事会第五十三次会议及2018年第六次临时股东大会审议通过了《关于拟发行泰禾集团长租公寓资产支持专项计划的议案》，同意公司通过中信证券股份有限公司设立“泰禾集团长租公寓资产支持专项计划”，发行资产支持证券，专项计划拟注册额度不超过100亿元，期限不超过20年。

报告期内，该资产支持专项计划于2018年9月取得了深圳证券交易所的《关于中信证券“中信证券-泰禾集团慕盛长租公寓系列资产支持专项计划”符合深交所挂牌条件的无异议函》（深证函〔2018〕293号）；截至2018年9月7日，“中信证券-泰禾集团慕盛长租公寓系列资产支持专项计划”第一期，即“中信证券-泰禾集团慕盛长租公寓1号资产支持专项计划”已得到全额认购，认购总金额为人民币8.1053亿元。

3、公司2018年第八次临时股东大会审议通过了《关于与关联方共同投资设立产业并购基金暨关联交易的议案》，同意公司及公司新设全资子公司与公司控股股东泰禾投资集团有限公司新设下属公司共同出资设立“泰禾产业并购基金合伙企业（有限合伙）”，并购基金总规模不超过人民币200.05亿元。2018年6月27日，并购基金合伙企业嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）完成工商登记并取得营业执照。

报告期内，并购基金嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）各有限合伙人完成了第二期缴款，具体情况为：有限合伙人泰禾集团出资6亿元，有限合伙人嘉兴晟昱出资24亿元。截至本报告披露日，并购基金嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）已取得各合伙人共计42.5亿元的出资。

4、公司第八届董事会第七十三次会议审议通过了《关于受让南昌茵梦湖项目三家标的公司股权的议案》，同意公司全资子公司福州泰禾房地产开发有限公司以30,000万元受让南昌茵梦湖置业有限公司 25%股权，同时承接其43,896.56万元债务；以4,000万元受让南昌欧风置业有限公司100%股权，同时承接其12,890.05万元债务；以6,000万元受让南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司100%股权，同时承接其6,386.46万元债务。截至本报告披露日，上述标的公司股权已完成相关工商变更登记手续。

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

四、对 2018 年度经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

五、证券投资情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
信托产品	不适用	外贸信托·汇鑫 56 号	355,400,000.00	成本法计量	355,400,000.00	0.00	0.00	0.00	355,400,000.00	6,783,210.94	0.00	可供出售金融资产	自有资金
信托产品	不适用	中海信托·信迹 3 号	70,000,000.00	成本法计量	70,000,000.00		0.00				70,000,000.00	可供出售金融资产	自有资金
境内外股票	000797	中国武夷	146,152,689.20	公允价值计量	154,598,268.24	-69,663,893.42	0.00			-69,663,893.42	84,934,374.82	交易性金融资产	自有资金
境内外股票	2048	易居企业控股	60,000,000.00	公允价值计量	60,000,000.00		32,296,961.35	63,091,677.62	60,000,000.00	6,000,000.00	95,388,638.97	可供出售金融资产	自有资金
合计			631,552,689.20	--	639,998,268.24	-69,663,893.42	32,296,961.35	63,091,677.62	415,400,000.00	-56,880,682.48	250,323,013.79	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			不适用										
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）			无										

六、委托理财

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在委托理财。

七、衍生品投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

八、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☒ 适用 ☐ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2018 年 08 月 29 日	实地调研	机构	经营情况、发展战略、土地投资、工程建设、项目销售、融资情况等
2018 年 09 月 12 日	其他	机构	经营情况、发展战略、土地投资、工程建设、项目销售、融资情况等

九、违规对外担保情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

十、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

泰禾集团股份有限公司

法定代表人：黄其森

二〇一八年十月二十六日