

证券代码：000732

证券简称：泰禾集团

公告编号：2019-152



泰禾集团股份有限公司

2019 年第三季度报告正文

2019 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黄其森及会计机构负责人(会计主管人员)姜明群声明：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

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减	
总资产（元）	230,590,458,390.10	243,136,407,761.94	-5.16%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	22,007,466,173.00	18,458,724,984.40	19.23%	
	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）	6,686,239,914.73	-3.02%	21,192,414,452.70	8.22%
归属于上市公司股东的净利润（元）	560,185,937.30	21.49%	2,121,053,183.16	46.85%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	437,283,896.15	4.55%	1,535,018,379.38	2.97%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	22,615,354,267.17	13,852.80%
基本每股收益（元/股）	0.2251	21.48%	0.8522	46.86%
稀释每股收益（元/股）	0.2251	21.48%	0.8522	46.86%
加权平均净资产收益率	2.75%	上升 0.29 个百分点	10.27%	上升 2.29 个百分点

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	2,488,901,440
--------------------	---------------

用最新股本计算的全面摊薄每股收益：

用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.8522
-----------------------	--------

非经常性损益项目和金额

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：人民币元

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）	-88,459.12	
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）	23,134,222.06	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和	-10,360,531.30	

其他债权投资取得的投资收益		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-138,109,131.02	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	875,331,648.92	
减：所得税影响额	188,620,157.14	
少数股东权益影响额（税后）	-24,747,211.38	
合计	586,034,803.78	--

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”）	59,244,031.13	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 5,924.40 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		46,361	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%	1,218,801,590	0	质押	1,207,420,000
					冻结	79,377,256
叶荔	境内自然人	12.05%	300,000,000	0	质押	299,980,000
福建智恒达实业有限公司	境内非国有法人	3.56%	88,636,372	0	质押	88,620,000
上海黑盒资产管理有限公司—黑盒进取三号私募基金	其他	1.74%	43,341,600	0		
平安银行股份有限公司—中证 800 交易型开放式指数证券投资基金	其他	1.61%	40,018,400	0		
黄敏	境内自然人	1.52%	37,833,862	0	质押	36,000,000

					冻结	37,800,000
上海璞宏投资管理有限公司 一璞宏 2 号私募证券投资基金	其他	1.40%	34,788,678	0		
磐厚蔚然（上海）资产管理有限公司 一磐厚蔚然—PHC 大宗基金 2 号	其他	1.17%	29,043,000	0		
上海昶享资产管理有限公司 一昶享 5 号私募证券投资基金	其他	0.89%	22,149,032	0		
刘川	境内自然人	0.75%	18,717,400	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		股份种类	数量	
泰禾投资集团有限公司	1,218,801,590	人民币普通股			1,218,801,590	
叶荔	300,000,000	人民币普通股			300,000,000	
福建智恒达实业有限公司	88,636,372	人民币普通股			88,636,372	
上海黑盒资产管理有限公司—黑盒进取三 号私募基金	43,341,600	人民币普通股			43,341,600	
平安银行股份有限公司—中证 800 交易型 开放式指数证券投资基金	40,018,400	人民币普通股			40,018,400	
黄敏	37,833,862	人民币普通股			37,833,862	
上海璞宏投资管理有限公司—璞宏 2 号私 募证券投资基金	34,788,678	人民币普通股			34,788,678	
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	29,043,000	人民币普通股			29,043,000	
上海昶享资产管理有限公司—昶享 5 号私 募证券投资基金	22,149,032	人民币普通股			22,149,032	
刘川	18,717,400	人民币普通股			18,717,400	
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 名股东参与融资融券业务情况说明 （如有）	公司股东上海黑盒资产管理有限公司—黑盒进取三号私募基金通过东吴证 券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 43,341,600 股，普通账户 持有 0 股，实际合计持有 43,341,600 股；公司股东上海璞宏投资管理有限 公司—璞宏 2 号私募证券投资基金通过平安证券股份有限公司客户信用交 易担保证券账户持有 34,788,678 股，普通账户持有 0 股，实际合计持有 34,788,678 股；公司股东磐厚蔚然（上海）资产管理有限公司—磐厚蔚然— PHC 大宗基金 2 号通过平安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户					

	持有 29,043,000 股，普通账户持有 0 股，实际合计持有 29,043,000 股；公司股东上海昶享资产管理有限公司一昶享 5 号私募证券投资基金通过平安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 22,149,032 股，普通账户持有 0 股，实际合计持有 22,149,032 股；公司股东刘川通过新时代证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有 18,646,700 股，普通账户持有 70,770 股，实际合计持有 18,717,400 股。
--	--

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

☐ 是 ☒ 否

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

2、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

资产负债表	期末余额	年初数	变动率	变动原因
预付款项	3,658,860,162.99	2,247,171,574.34	62.82%	主要系报告期支付的工程款增加所致
其他流动资产	1,505,601,097.01	3,635,913,731.90	-58.59%	主要系列示为其他流动资产的投资收回所致
长期应收款	100,000,000.00	1,092,270,000.00	-90.84%	主要系合作款收回所致
短期借款	6,260,049,960.00	16,038,145,773.49	-60.97%	主要系本期偿还短期借款，同时新增的短期借款较上年减少所致
应付票据	1,145,105,788.60	607,843,101.43	88.39%	主要系采取票据支付的款项增加所致
预收款项	54,538,354,605.63	37,379,658,968.28	45.90%	主要系报告期地产预售房款增加所致
应付职工薪酬	55,311,440.32	270,098,698.31	-79.52%	主要系上年计提的工资、奖金本年发放所致
一年内到期的非流动负债	24,369,826,841.42	41,390,138,072.91	-41.12%	主要系报告期偿还借款所致
股本	2,488,901,440.00	1,244,450,720.00	100.00%	主要系报告期资本公积转增股本所致
利润表	本期发生额	上期发生额	变动率	变动原因
管理费用	499,336,938.34	735,722,260.26	-32.13%	主要系报告期公司加强费用管控、优化费用结构
财务费用	638,272,940.19	473,677,529.53	34.75%	主要系费用化的利息支出增加
其他收益	10,165,382.89	276,634.49	3574.66%	主要系个税手续费返还等政府补助增加所致
投资收益	925,858,792.64	492,912,269.82	87.83%	主要系报告期出售项目公司导致投资收益增加
公允价值变动收益	-10,360,531.30	-71,147,629.54	不适用	主要系交易性金融资产公允价值变动所致
现金流量表	本期发生额	上期发生额	变动率	变动原因
购买商品、接受劳务支付的现金	11,322,237,084.65	20,289,438,548.34	-44.20%	主要系报告期土地等支出较上年减少所致
收回投资收到的现金	3,069,410,169.00	358,400,000.00	756.42%	主要系报告期出售项目部分股权收回投资所致
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	8,419,496,995.05	40,782,424.97	20544.92%	主要系报告期处置子公司增加所致
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	434,193,712.32	4,790,705,752.68	-90.94%	主要系报告期并购公司减少所致
取得借款收到的现金	12,868,452,345.00	49,743,012,304.64	-74.13%	主要系报告期借款较上年减少所致
发行债券收到的现金	4,107,805,333.70	7,828,159,500.00	-47.53%	主要系报告期发行债券较上年减少所致

二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

1、2019年3月25日，经公司第八届董事会第九十次会议审议通过，公司全资子公司福州泰禾房地产开发有限公司向世茂房地产控股有限公司全资子公司福州傲尔企业管理有限公司转让南昌茵梦湖项目四家标的公司各51%股权，股权对价148,855.86万元，承接债务31,724.50万元，总对价180,580.36万元（详见公司2019-026号公告）。截至本报告期末，已收到全部交易价款，完成工商变更及交接手续。

2、2019年5月17日，经公司第八届董事会第九十五次会议审议通过，公司全资子公司苏州锦润置业有限公司向世茂房地产控股有限公司全资子公司厦门悦衡企业管理有限公司转让江苏东恒海鑫置业有限公司20%股权，股权对价款为29,430万元，同时承接原股东借款14,958万元，交易总对价为44,388万元（详见公司2019-058号公告）。截至本报告期末，根据协议约定，已收到5,195万元，尚未完成工商变更及交接手续。

3、2019年5月17日，经公司第八届董事会第九十五次会议审议通过，公司全资子公司福建中维房地产开发有限公司向世茂房地产控股有限公司全资子公司厦门锦翌企业管理有限公司转让佛山市顺德区中维房地产开发有限公司30%股权，股权对价款为370.37万元，同时承接原股东借款31,935.61万元，交易总对价为32,305.98万元（详见公司2019-059号公告）。截至本报告期末，已收到全部交易价款，已完成交接及工商变更手续。

4、2019年6月24日，经公司第八届董事会第九十七次会议审议通过，公司全资子公司广州增城区泰禾恒昇置业有限公司、广州增城区泰禾置业有限公司向五矿国际信托有限公司转让广州增城两家项目公司29%股权，受让方为五矿信托拟设立的信托计划，股权对价130,236.87万元，承接原股东借款51,963.13万元，总对价182,200万元（详见公司2019-076号公告）。截至本报告期末，根据协议约定，已收到交易价款15.71亿元，已完成交接及工商变更手续。

5、2019年7月16日，经公司第八届董事会第一百次会议审议通过，公司全资子公司福州泰禾运成置业有限公司与野风集团房地产股份有限公司签署《关于杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司及杭州多乐房地产开发有限公司之股权转让协议》，福州运成以56,524.45万元股权对价受让杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司49%股权，以12,896.76万元股权对价受让杭州多乐房地产开发有限公司24.5%股权，交易总股权对价为69,421.21万元（详见公司2019-098号公告）。截至本报告期末，根据协议约定，已履行完毕5.65亿元交易对价，已完成交接。

6、2019年8月12日，经公司第八届董事会第一百零二次会议审议通过，公司向世茂房地产控股有限公司持股公司厦门傲祺转让福州泰禾运成置业有限公司30%股权，股权对价为5,000万元，同时承接原股东借款14,944.97万元，交易总对价款为19,944.97万元（详见公司2019-112号公告）。截至本报告期末，根据协议约定，尚未收到交易款项，尚未完成交接及工商变更手续。

7、2019年8月16日，经公司第八届董事会第一百零三次会议审议通过，公司全资子公司长沙泰禾房地产开发有限公司向湖南浔龙河投资控股有限公司或其指定公司转让湖南浔龙河泰维置业有限公司80%股权，股权转让价为14,225.37万元，同时承接原股东借款12,177.90万元，交易总对价款为26,403.27万元（详见公司2019-115号公告）。截至本报告期末，已收到全部交易价款，已完成交接及工商变更手续。

8、2019年9月18日，经公司第八届董事会第一百零六次会议审议通过，公司全资子公司杭州泰禾置业集团有限公司向上海世茂股份有限公司全资子公司上海煦晓企业管理有限公司转让杭州艺辉商务咨询有限公司39%股权，股权对价为28,974万元。同时承接原股东债务10,842万元，并以此抵消部分应付交易对价款。上海煦晓实际支付交易对价为18,132万元（详见公司2019-131号公告）。截至本报告期末，根据协议约定，尚未收到交易款项，尚未完成交接及工商变更手续。

9、2019年9月18日，经公司第八届董事会第一百零六次会议审议通过，公司全资子公司福建中维向厦门锦翌转让佛山市顺德区中维房地产开发有限公司31%股权，股权对价款为382.72万元，同时承接原股东借款43,782.76万元，交易总对价为44,165.48万元（详见公司2019-132号公告）。截至本报告期末，已收到全部交易价款，尚未完成交接。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
经公司 2017 年第十次临时股东大会、2018 年第八次临时股东大会审议通过，公司全资子公司 Tahoe Group Global(Co.,) Limited 拟在境外公开发行不超过 18 亿美元的美元债	2017 年 07 月 12 日；2018 年 05	巨潮资讯网

券(详见公司 2017-129、2018-110 号公告)。2019 年 7 月 10 日, Tahoe Group Global (Co.,) Limited 在境外完成 4 亿美元的债券发行, 并在新加坡交易所挂牌, 债券代码为 XS2022228113(详见公司 2019-094 号公告); 2019 年 9 月 10 日, Tahoe Group Global (Co.,) Limited 在境外完成 1 亿美元的债券定价及簿记工作, 并于 2019 年 9 月 16 日在新加坡交易所挂牌, 债券代码为 XS2052134140 (详见公司 2019-125 号公告); 2019 年 9 月 17 日, Tahoe Group Global (Co.,) Limited 在境外完成 1 亿美元的债券的定价及簿记工作, 并于 2019 年 9 月 23 日在新加坡交易所挂牌, 债券代码为 XS2052134140 (详见公司 2019-128 号公告)。截至本报告期末, 在上述已经公司股东大会审批的美元债券发行额度内, Tahoe Group Global (Co.,) Limited 累计完成 13.55 亿美元的美元债券发行。	月 12 日; 2019 年 07 月 12 日; 2019 年 09 月 11 日; 2019 年 09 月 19 日	
经公司第七届董事会第五十二次会议审议通过, 公司于 2017 年 8 月 4 日通过平安证券发起设立了"平安-泰禾集团购房尾款资产支持专项计划", 募集资金规模合计 15.79 亿元 (详见公司 2017-149 号公告)。根据《平安-泰禾集团购房尾款资产支持专项计划说明书》等约定, 平安-泰禾集团购房尾款资产支持专项计划已于 2019 年 8 月 5 日完成优先 A 级和优先 B 级资产支持证券的本息兑付, 该笔证券已于 2019 年 8 月 5 日摘牌。	2017 年 08 月 05 日; 2019 年 08 月 06 日	巨潮资讯网
公司于 2016 年 7 月 13 日向中国证监会申报了非公开发行 A 股股票 (以下简称"非公开发行股票事项") 的申请文件, 并于 2016 年 7 月 20 日取得中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》(161844 号)。公司本次非公开发行股票事项聘请的审计机构瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)因在执行其他上市公司审计业务中涉嫌违反证券相关法律法规, 被中国证监会立案调查, 目前尚未最终结案。公司于 2019 年 7 月 26 日收到《中国证监会行政许可申请中止审查通知书》(161844 号), 中国证监会根据《中国证券监督管理委员会行政许可实施程序规定》第二十二条的有关规定, 决定对公司此次非公开发行股票事项中止审查 (详见公司 2019-106 号公告)。公司此次非公开发行股票事项的中止审查, 不会对公司生产经营活动产生重大不利影响。公司将继续推进本次非公开发行股票事项的相关工作, 待相关事宜落实后, 公司将及时向中国证监会申请恢复审查。	2016 年 07 月 21 日; 2019 年 07 月 27 日	巨潮资讯网
经公司 2019 年第五次临时股东大会、第九届董事会第一次会议及第九届监事会第一次会议审议通过, 公司完成了董事会和监事会换届选举, 成立了第九届董事会和第九届监事会, 新组建了董事会各专门委员会 (详见公司 2019-134、2019-135、2019-136 号公告)。	2019 年 09 月 24 日	巨潮资讯网

股份回购的实施进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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、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
境内外股票	000797	中国武夷	146,152,689.20	公允价值计量	83,286,940.82	-10,360,531.30				-9,262,241.98	72,926,409.52	交易性金融资产	自有资金
信托产品	不适用	中海信托*信迹3号	70,000,000.00	成本法计量	70,000,000.00						70,000,000.00	债权投资	自有资金
境内外股票	2048	易居企业控股	63,091,677.62	公允价值计量	96,564,084.00		-34,202,001.77		89,993.31		62,272,088.92	其他权益工具投资	自有资金
合计			279,244,366.82	--	249,851,024.82	-10,360,531.30	-34,202,001.77	0.00	89,993.31	-9,262,241.98	205,198,498.44	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			2018 年 06 月 01 日										
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）													

五、委托理财

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在委托理财。

六、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。

七、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
2019 年 09 月 19 日	实地调研	机构	经营情况、发展战略、土地投资、项目建设、融资情况等

八、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。

九、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
二〇一九年十月二十六日