



泰禾集团股份有限公司

2019 年年度报告

2020 年 06 月

第一节重要提示、目录和释义

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

公司负责人黄其森、主管会计工作负责人黄其森及会计机构负责人(会计主管人员)王伟华声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了带有与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留审计意见的审计报告，本公司董事会、独立董事、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

本年度报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求。

公司已在本年度报告中详细描述公司可能面临的风险，敬请投资者予以关注，详见本年度报告“第四节 经营情况讨论与分析”章节“九、公司未来发展的展望”之“（三）可能面临的风险及应对措施”。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目 录

第一节重要提示、目录和释义.....	2
第二节公司简介和主要财务指标.....	5
第三节公司业务概要	9
第四节经营情况讨论与分析	11
第五节重要事项.....	53
第六节股份变动及股东情况.....	81
第七节优先股相关情况	87
第八节可转换公司债券相关情况.....	88
第九节董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	89
第十节公司治理.....	96
第十一节公司债券相关情况.....	104
第十二节 财务报告	113
第十三节 备查文件目录	302

释义

释义项	指	释义内容
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
福建证监局	指	中国证券监督管理委员会福建监管局
深交所	指	深圳证券交易所
公司、本公司、泰禾集团、泰禾	指	泰禾集团股份有限公司
泰禾投资	指	泰禾投资集团有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
公司章程	指	《泰禾集团股份有限公司章程》
报告期、本报告期	指	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	泰禾集团	股票代码	000732
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	泰禾集团股份有限公司		
公司的中文简称	泰禾集团		
公司的外文名称（如有）	TAHOE GROUP CO., LTD.		
公司的法定代表人	黄其森		
注册地址	福建省三明市梅列区徐碧		
注册地址的邮政编码	365000		
办公地址	福建省福州市晋安区岳峰镇横屿路9号东二环泰禾广场泰禾中心20-31层		
办公地址的邮政编码	350011		
公司网址	www.tahoecn.com		
电子信箱	thaihot@tahoecn.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄其森	梁涵
联系地址	北京市朝阳区建国路乙118号京汇大厦19层	北京市朝阳区建国路乙118号京汇大厦19层
电话	010-85175560	010-85175560-5784
传真	010-85175560-5787	010-85175560-5787
电子信箱	investors@tahoecn.com	investors@tahoecn.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券事务中心

四、注册变更情况

组织机构代码	91350000155584573M
--------	--------------------

公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	报告期内无变更。
历次控股股东的变更情况（如有）	报告期内无变更。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层
签字会计师姓名	颜新才、王新娟

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入（元）	23,620,615,287.12	30,984,920,277.70	-23.77%	24,331,166,371.70
归属于上市公司股东的净利润（元）	466,438,784.07	2,554,675,210.63	-81.74%	2,124,469,202.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-401,728,894.74	2,118,160,437.99	-118.97%	1,637,618,215.57
经营活动产生的现金流量净额（元）	23,614,647,942.29	13,931,368,057.10	69.51%	-12,552,667,055.17
基本每股收益（元/股）	0.1874	1.0265	-81.74%	0.8536
稀释每股收益（元/股）	0.1874	1.0265	-81.74%	0.8536
加权平均净资产收益率	2.37%	14.40%	下降 12.03 个百分点	11.19%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产（元）	224,308,564,981.29	243,136,407,761.94	-7.74%	206,420,889,460.53
归属于上市公司股东的净资产（元）	19,700,203,696.86	18,458,724,984.40	6.73%	16,107,612,187.50

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	7,453,844,462.64	7,052,330,075.33	6,686,239,914.73	2,428,200,834.42
归属于上市公司股东的净利润	972,381,801.98	588,485,443.88	560,185,937.30	-1,654,614,399.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	512,757,173.88	584,977,309.34	437,283,896.15	-1,936,747,274.11
经营活动产生的现金流量净额	11,938,764,022.98	8,277,315,531.96	2,399,274,712.23	999,293,675.12

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	178,820,522.30	305,372,124.37	89,510,247.86	
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）	535,346.51	18,411,254.87	158,813,843.63	
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、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	-7,688,177.65	-65,311,327.42	443,792,383.69	

负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益				
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	1,479,861.66	743,755,351.04	114,023,585.91	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-320,460,123.90	-328,493,162.74	-141,830,056.71	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,279,803,102.67	-92,055,710.00	9,392,626.63	
减：所得税影响额	284,400,736.06	145,419,632.53	114,442,053.23	
少数股东权益影响额（税后）	-20,077,883.28	-255,875.05	3,055,391.10	
合计	868,167,678.81	436,514,772.64	486,850,986.68	--

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”）	84,365,152.88	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 8,436.51 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。
上海院子	20,754,716.98	本公司之子公司上海禾启房地产受托为“信达泰禾上海院子”有关的配套设计、报批报建、运营管理等项目开发过程提供服务，本年度服务合计 2,075.47 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。
上海顾村项目	18,867,923.59	本公司之子公司福州泰禾丽创受托为“上海顾村”项目提供代建及销售管理服务，本报告期内形成工程设计管理费、工程前期策划管理费、工程概算及成本管理、工程施工与质量管理费、工程材料采购管理费合计 1,886.79 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。
济南涵玉翠岭	9,905,660.38	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、工程施工与质量管理费、工程材料采购管理费合计 990.57 万元，上述收入在本公司经营范围内，为公司经营业务活动形成的正常收入，且具有可持续性，因此本公司未将其列入非经常性损益。

第三节公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司主要从事住宅地产和商业地产的开发及运营。拥有以泰禾“院子”、“大院”、“小院”、“园系”、“府系”等系列为核心品牌的高端住宅地产产品，以“泰禾广场”、“泰禾新天地”、“泰禾中央广场”为核心品牌的商业地产产品，近年来品牌影响力持续提升。

泰禾集团秉持“深耕核心一线，全面布局二线”的区域发展战略，围绕以北京为中心的京津冀地区、以上海为中心的长三角地区、以广深为中心的粤港澳大湾区、以福州和厦门为中心的福建区域、以武汉为中心的中部地区进行市场开拓，谋定而后动，形成全国性区域发展布局。

在宏观经济下行压力，房地产行业整体由快速发展到稳定发展，“房住不炒”的行业调控政策的背景下，公司坚持以房地产为核心，为全面提升城市生活品质而践行“泰禾+”战略，依托自身在住宅、商业等领域的优质资源，聚合其他配套服务领域资源，目标为一站式解决业主的购物、社交、医疗、文化和教育等方面的生活需求，不断丰富和提升“美好生活”的内容。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	较期初增加 20.91%，主要系因部分项目进行外部合作而使得部分控股公司成为参股公司所致
固定资产	较期初减少 2.37%，变动较小，无重大变化
无形资产	较期初增加 13.05%，主要系报告期内自持项目的土地使用权转入无形资产所致
在建工程	较期初增加 19.65%，主要系在建的项目建设投入增加所致
长期应收款	较期初减少 90.84%，主要系投资款收回所致
投资性房地产	较期初增加 44.53%，主要系新增北京泰禾中央广场、北京长安中心、上海泰禾大厦等投资性房地产项目所致

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

1、战略致胜：高瞻远瞩，慎独坚守

泰禾集团以独到的战略眼光与专业研判，审时度势，深耕京津冀一体化区域、“一带一路”核心区、粤港澳大湾区、福州、厦门等高潜力区域，契合国家区域发展战略，享受地区发展红利。

泰禾集团兼具战略远见与战略定力，始终坚守其战略规划：

区域布局：深耕核心一线城市、全面布局二线城市，选择性进入核心城市及城市群，布局在经济最发达的地区；

产品定位：始终坚持品质、品牌路线，秉持“为城市创造作品，为时代奉献精品”的使命，以“做精品、造好房”的精品理念与实践得到市场的认可；

客户定位：将主要目标客户群体聚焦为消费潜力较大的中产阶级，并为其提供置业及配套的全周期服务；

“泰禾+”战略：结合自身优势，聚合控股股东资源，为广大业主与客户提供“高品质产品+配套+附加值服务”的全生命周期服务配套。围绕教育、医疗、文化、生活服务等方面大力建设“泰禾+”战略体系。

2、品牌致胜：独有品牌，匠心品质

2002年，泰禾集团在北京迈出探索中国居住文化的第一步，随着中国院子的成功，泰禾集团逐渐建立起以“院子系”为代表的新中式院落精品住宅等特色产品体系，形成业内公认的高端住宅产品，并在不断迭代与自我完善过程中，通过对中国传统文化和传统建筑的提取与活化，原创出十大外观专利，形成泰禾集团难以被模仿与复制的独特优势。

时至今日，随着泰禾集团24年的发展，一套共创“中国式美好生活”的产品体系已逐步建立。除“院子系”产品外，泰禾集团还陆续推出了“大院系”“府系”和“园系”等多条差异化产品线，已形成了集住宅、高档公寓、甲级办公和城市综合体等业态的更为完整的产品体系。

3、人才致胜：依靠团队，注重人才

泰禾集团一直秉承“对人的投资是企业最重要的投资”理念，始终坚信企业的发展核心在人才。泰禾集团重视管理团队和人力资源建设，依靠团队、制度、体系来管理企业。

泰禾集团以开放、包容的企业文化，为人才搭建了自由施展才华的平台，并根据公司战略、企业文化和价值观建立了以人为本的培训体系和较为完善的激励机制，全面打造一支优秀的职业经理人队伍，形成一支高水平、高素质的骨干队伍。2019年，泰禾集团凭借卓越的表现再次荣膺“中国房地产最佳雇主企业”的称号。泰禾集团的人力资源体系与团队优势正在持续创造高价值，并逐步实现建一流团队、做一流产品的良性循环。

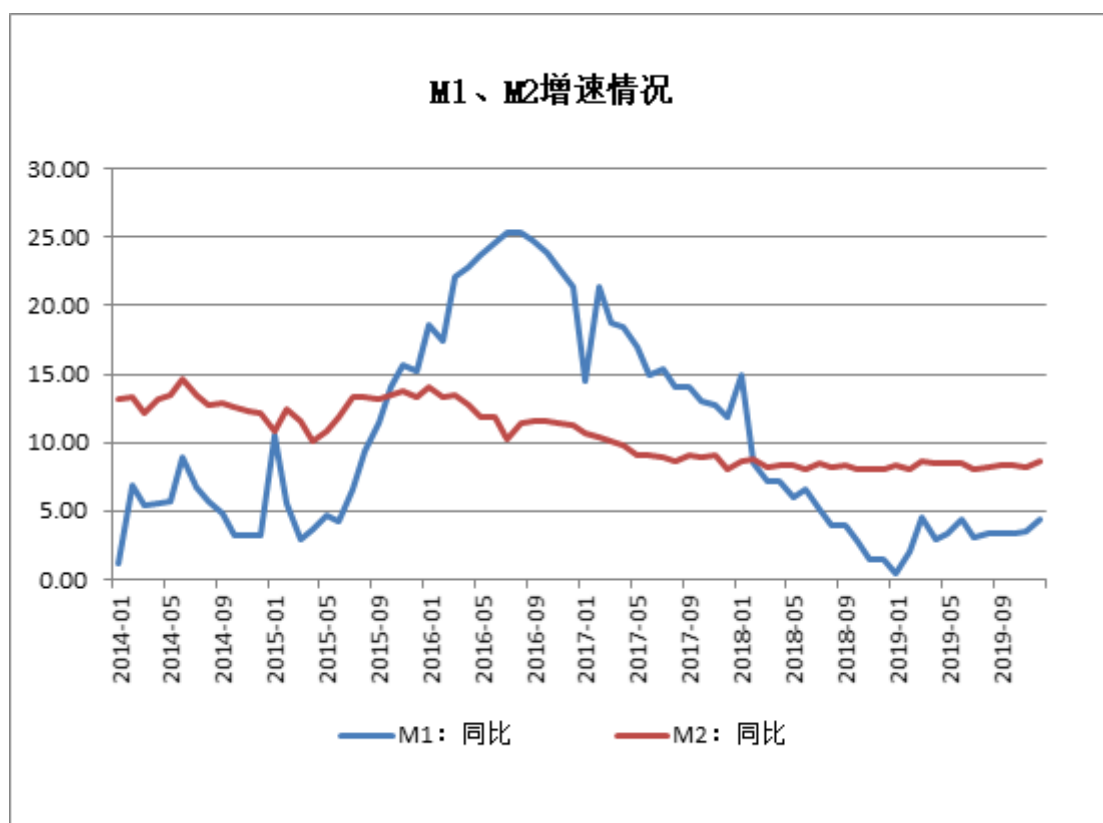
第四节经营情况讨论与分析

一、概述

(一) 宏观经济情况

2019年是我国进一步深化结构性改革的一年，改革调整的阵痛持续显现，同时世界经济增长低迷，国际经贸摩擦加剧，也给我国经济发展带来了巨大的外部挑战。

2019年全国国内生产总值超过99万亿元，较上一年增长6.1%，增速放缓，全国经济表现出一定的下行压力。2019年实施积极的财政政策和稳健的货币政策，全年货币供应量适中，M1增速放缓，M2增速稳定。



数据来源: Wind数据库

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

(二) 房地产市场情况

2019年，在继续坚持“房住不炒”、“因城施策”的政策背景下，房地产行业资金定向监管继续保持从紧态势，商品房销售量价增速放缓，开竣工面积稳定增长。

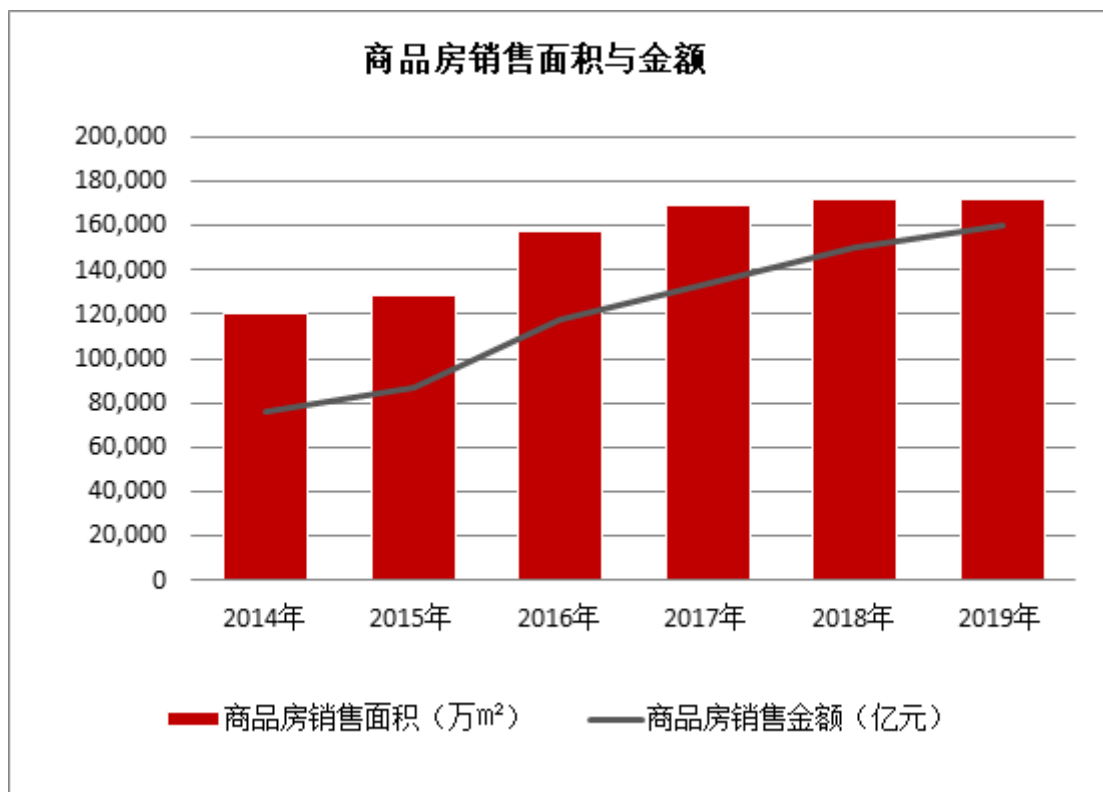
1、房地产调控“因城施策”，行业基础制度进一步完善

“房住不炒”政策，不将房地产作为短期刺激经济的手段，依旧是2019年房地产政策的基调，同时为防控房地产金融风险，行业资金定向监管继续保持从紧态势。同时，因城、因区、因势施策的政策，使得不同区域的政策分化更加明显，房地产市场保持稳定发展。

2019年我国房地产行业运行基础制度进一步完善。住房层面，住房制度成为国家制度建设框架内容，加快住房保障立法，因地制宜发展共有产权住房；土地层面，允许集体经营建设用地直接入市，盘活闲置土地；财税方面，土地增值税由条例上升为法律并征求意见。

2、全国商品房销售额增速放缓，销售面积同比下降

市场层面，2019年全国商品房累计销售额为159,725.12亿元，较2018年增长6.5%，增速较2018年相比放缓明显；2019年全国商品房累计销售面积17.16亿平方米，较2018年同比下降0.1%，2015年以来首次出现负增长。

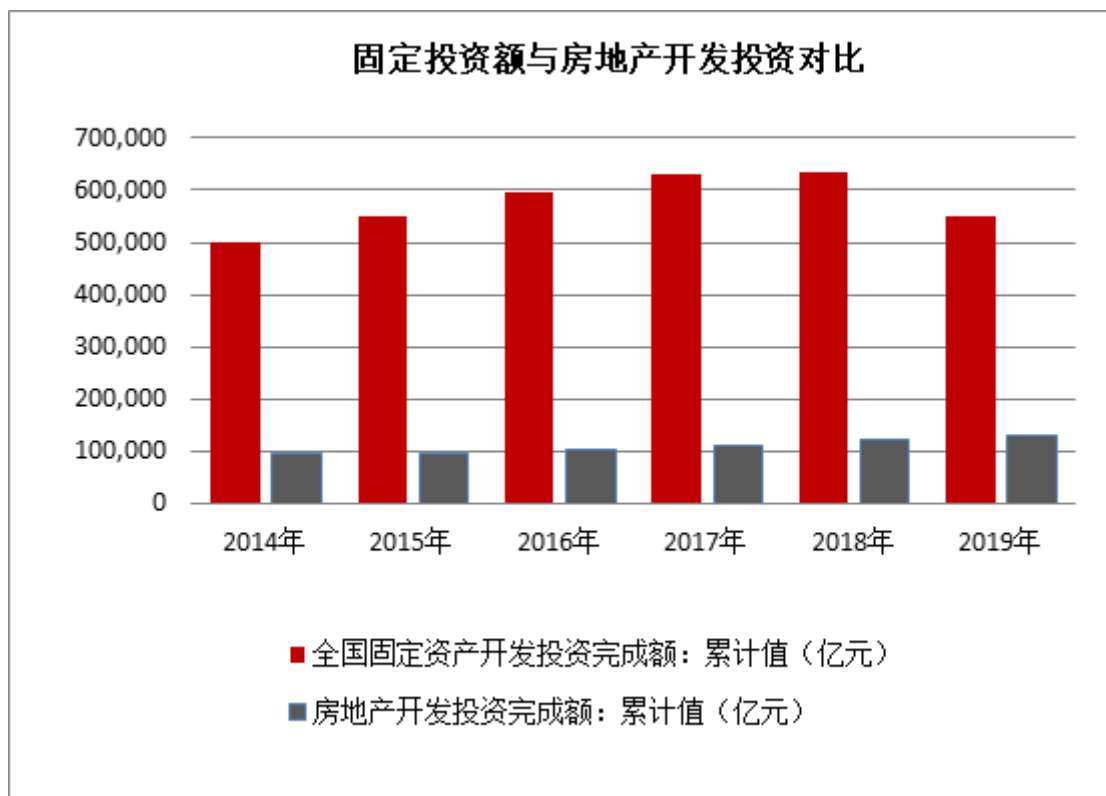


数据来源：Wind数据库

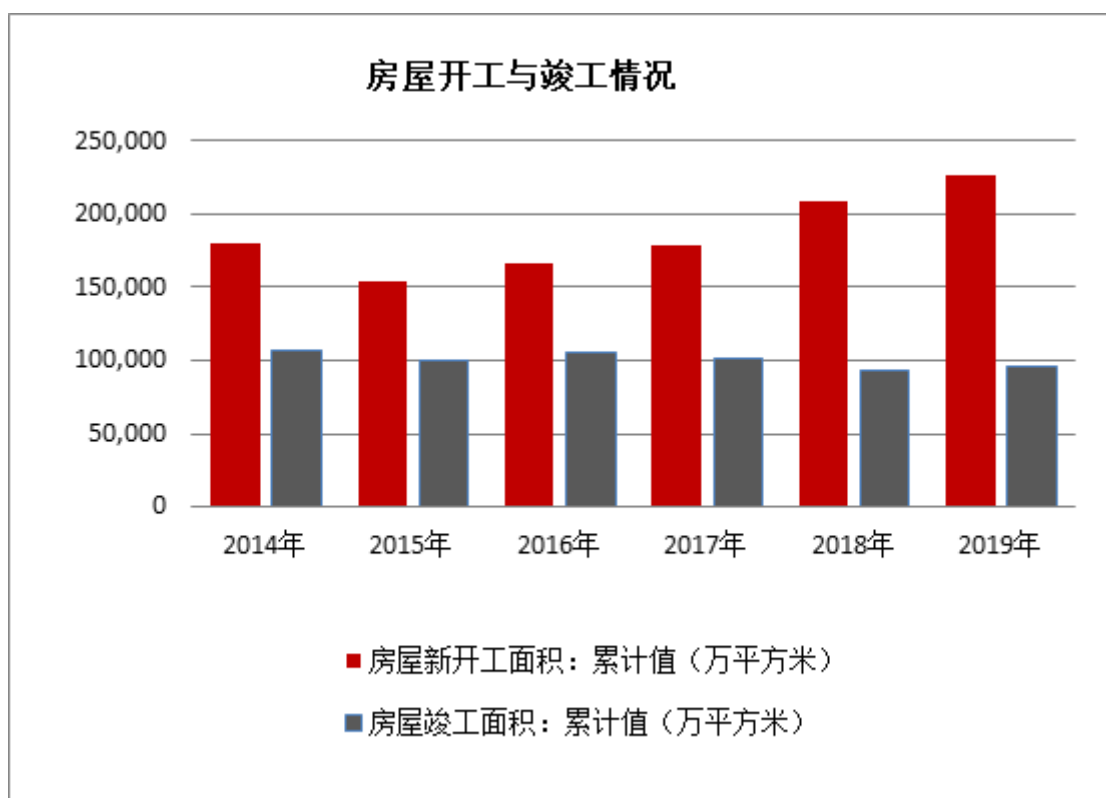
3、房地产开发投资占比固定资产投资上涨，开工面积稳定增长

2019年，全国城镇固定资产投资完成额为551,478亿元，累计同比增长5.4%；房地产开发投资完成额为132,194亿元，累计同比增长9.9%，固定资产投资及房地产开发投资增速均稳定；房地产开发投资占全国城镇固定资产投资的比例为23.97%，占比有所上升。

商品房开工方面，2019年房屋新开工面积为227,154万平方米，累计同比增长8.5%，增速放缓明显；2019年房屋竣工面积为95,942万平方米，累计同比增长2.5%，扭转了上一年的负增长局面。



数据来源：Wind数据库



数据来源：Wind数据库

(三) 公司所在主要城市房地产市场情况

公司目前房地产项目主要分布于以北京为中心的京津冀地区、以上海为中心的长三角地区、以广深为中心的粤港澳大

湾区、以福州和厦门为中心的福建区域、以武汉为中心的中部地区。

截至2019年末，公司已进入主要城市房地产市场情况如下：

1、房地产投资与新开工情况

城市	房地产开发投资完成额			房地产新开工面积		
	2018年 (亿元)	2019年 (亿元)	同比 (%)	2018年 (万平方米)	2019年 (万平方米)	同比 (%)
北京	3,873.35	3,838.38	-0.90	2,321.11	2,073.21	-10.68
天津	2,424.49	2,727.82	12.51	2,479.34	2,544.84	2.64
上海	4,033.18	4,231.38	4.91	2,687.17	3,063.44	14.00
南京	2,354.17	2,501.26	6.25	1,942.31	1,989.30	2.42

数据来源：Wind数据库

2、房地产销售情况

城市	商品房销售额			商品房销售面积		
	2018年 (亿元)	2019年 (亿元)	同比 (%)	2018年 (万平方米)	2019年 (万平方米)	同比 (%)
北京	2,377.00	3,370.98	41.82	696.19	938.86	34.86
天津	2,006.62	2,274.14	13.33	1,249.87	1,478.68	18.31
上海	4,751.50	5,203.82	9.52	1,767.01	1,696.34	-4.00
南京	2,731.98	2,510.15	-8.20	1,220.73	1,320.65	8.21
杭州	4,008.49	3,924.00	-2.10	1,675.98	1,514.00	-9.66

数据来源：Wind数据库

2019年，公司已进入的城市房地产市场发展总体来说较为平稳，但不同城市之间发展存在明显差异。

房地产投资方面，除北京外，其他城市均呈现上涨趋势，其中天津上涨比例超过10%；房地产新开工面积方面，北京呈现出较大程度下滑，下滑主要受政策因素以及前期基数较高等因素影响，其他城市发展较为稳定。

销售方面来看，大部分城市销售金额同比上涨，销售面积同比小幅下降，公司已进入的城市总体来说销售情况稳定。

(四) 分业务板块经营分析

报告期内，公司实现营业总收入236.21亿元，实现归属于上市公司股东的净利润为4.66亿元。

房地产业务一直是公司的核心业务，2019年公司房地产业务实现营业收入218.54亿元，结转面积94.50万平方米，其中：住宅地产实现销售收入184.11亿元，结转面积72.23万平方米；商业地产实现销售收入34.43亿元，结转面积22.27万平方米。

住宅项目方面，报告期内北京金府大院、北京西府大院、佛山院子、中山金尊府、肇庆院子等项目实现热销，住宅类型涵盖别墅、叠拼、大平层住宅、中小户型公寓等。公司一直坚持高品质、差异化的战略方针，不断地用追求艺术的匠心精神进行产品研发和设计，满足城市置业者多样的、不断升级的居住需求，保持着市场竞争力。同时公司积极推进产品标准化进程，受到市场的广泛认可。

在商业地产领域，泰禾集团形成独具特色的“泰禾模式”，涵盖开发、设计、招商、营运、酒店管理、智能支付等领域。目前，泰禾集团已在北京、福建拥有了多个大型城市综合体，包括福州五四北泰禾广场、福州东二环泰禾广场、泉州石狮泰禾广场、泉州东海泰禾广场、北京泰禾中央广场等，在北京、上海开发了多个写字楼、酒店式公寓、商业步行街等不同业态的商业地产项目。

为了聚焦和服务于房地产主业，公司还依托控股股东资源，聚合酒店、教育、医疗等产业，形成独特的“泰禾+”全生命周期的服务配套。酒店方面，泰禾旗下的国际品牌酒店及自有品牌酒店，注入了泰禾集团倡导的“中式元素”，形成独特的竞争力；教育方面，泰禾集团与英国布莱顿公学签订了中国区独家战略合作协议，未来10年内，泰禾教育将与布莱顿公学合作，在北京、上海、福州、深圳建立四所国际学校；医疗方面，建立起国际医院、专科医院、健康管理中心门诊部、内科诊所的四级诊疗体系。

(五) 报告期内公司战略实施情况

1、抓销售促回款，优化负债结构

2019年，公司进一步加强现金流管控，将回款指标作为业绩考核导向。通过严控项目节点与开盘节奏、加强考核等管理措施，缩短回款周期。同时，公司积极梳理项目遗留问题，解决项目卡点，积极推进项目进程，盘活已投入资金，提高资金使用效率。融资方面，发展深度合作的金融机构，优化债务结构，报告期内，与公司合作的融资机构更加精简，融资模式逐步转向深度战略合作。在保障公司后续发展的前提下，开源节流，调整资产负债结构，以谋求更加稳健、有质量的后续发展。

2、重视人才培养，实现人才内生

人才的梯队化建设一直是公司的重点工作，公司把培养自己的管培生和骨干经理人作为重点工作来抓，使得骨干经理中内生人才所占的比例逐年提高。报告期内，“泰禾集团第一期中青年管理干部培训班”开营，从格局视野、经营意识、管理能力、创新精神四大维度助力后备干部人才开拓视野，提升管理素养；公司进一步完善公司管理框架，提升公司治理水平；报告期内，公司晋升干部129人，公司提高内生高管措施的效果正在显现，逐渐形成公司打造人才梯队的完整链条。

3、不改初心，坚持品质，推进产品标准化进程

在市场下行、竞争加剧的环境下，公司不改初衷，坚持产品品质，严控质量标准，始终以打造“泰禾式美好生活”为己任，保障和维护业主权利，为业主营造高品质、全配套的居住环境。

公司一直秉承“文化筑居中国”的理念，将现代住宅设计与中国传统的院落文化结合起来，开创了泰禾“院子”、“大院”、“小院”、“园系”、“府系”等多条差异化产品线。同时因地制宜，不断创新，完善和优化产品体系。另一方面，公司也在不断推进产品的标准化进程。将创新与经验完美结合，在保证品质的前提下提高效率，品牌实力进一步显现。

2019年，继院子系之后，《全国高校房地产专业案例教材》再次将泰禾“大院系”产品进行收录。同时公司“度假”型湾系产品实现热销，标志着公司湾系产品的成熟。

4、多板块布局，“泰禾+”战略全面开花

为提升服务品质，实现多元化发展，公司依托在住宅领域的优势，聚合控股股东在相关服务领域的资源，提出“泰禾+”的战略布局，以地产为纽带，增加教育、医疗、文化等多元化服务。“泰禾+”战略的提出及落地，实现了泰禾产品的配套服务升级，使业主在居住好房子的同时享受好服务，为实现“中国式美好生活”的愿景提供了强有力的支撑。

教育方面，位于北京大兴区的泰禾首家国际幼儿园正式开园；泰禾集团与英国布莱顿公学签订了中国区独家战略合作协议，未来10年内，泰禾教育将与布莱顿公学合作，在北京、上海、福州、深圳建立四所国际学校。

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万m ² ）	总建筑面积（万m ² ）	剩余可开发建筑面积（万m ² ）
京津冀	232.46	668.19	120.26
福建区域	594.57	1360.47	306.63
长三角	289.26	683.19	362.71
珠三角	131.87	482.73	208.21
华中区域	55.82	75.56	13.69
总计	1,303.98	3,270.14	1,011.50

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积（m ² ）	规划计容建筑面积（m ² ）	本期竣工面积（m ² ）	累计竣工面积（m ² ）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
京津冀	中国院	北京	低密度	63.63%	2006年12	已完工	223,669	107,517	-	108,593	399,116	367,506

	子		住宅		月 04 日							
京津冀	北京院子	北京	低密度住宅	100.00%	2013 年 09 月 18 日	已完工	58,888	64,777	-	97,857	479,937	475,077
京津冀	北京院子二期	北京	住宅及综合	100.00%	2018 年 08 月 08 日	在建	99,900	97,042	-	-	1,011,081	865,466
京津冀	通州拾景园	北京	住宅及店面	100.00%	2014 年 05 月 19 日	已完工	50,730	125,834	-	143,788	241,293	241,293
京津冀	泰禾 1 号街区	北京	住宅及店面	100.00%	2013 年 12 月 11 日	已完工	110,887	163,535	-	215,460	516,683	516,683
京津冀	长阳半岛中央城	北京	商业、综合	40.00%	2014 年 10 月 16 日	部分完工	55,400	154,500	-	196,100	262,936	257,913
京津冀	西府大院	北京	住宅、商业、金融	100.00%	2015 年 06 月 19 日	部分完工	59,600	170,500	84,950	141,650	1,058,383	1,033,402
京津冀	金府大院	北京	居住、教育	100.00%	2017 年 09 月 18 日	部分完工	117,600	239,373	267,860	267,860	1,507,515	1,430,992
京津冀	丽春湖院子	北京	住宅	49.00%	2016 年 04 月 25 日	已完工	78,814	81,788	-	126,960	364,689	346,729
京津冀	昌平拾景园-07	北京	住宅	80.00%	2017 年 06 月 01 日	部分完工	48,800	121,900	-	50,900	371,060	252,073
京津冀	昌平拾景园-54	北京	住宅及店面	100.00%	2017 年 08 月 30 日	部分完工	83,900	209,700	25,592	81,592	642,293	513,665
京津冀	泰禾中央广场（嘉信）	北京	商业、综合	100.00%	2015 年 08 月 21 日	已完工	47,871	176,549	-	265,200	795,051	795,051
京津冀	泰禾中央广场（嘉华）	北京	商业、综合	100.00%	2015 年 07 月 23 日	已完工	33,629	86,020	-	142,300	373,569	373,569
京津冀	泰禾长安中心	北京	商业、金融	100.00%	2014 年 09 月 01 日	已完工	21,071	105,355	-	137,430	401,581	398,444
京津冀	津海院子	天津	住宅、商服及综合	100.00%	2018 年 03 月 19 日	在建	54,500	65,000	-	-	149,681	142,474
京津冀	石门院子	石家庄	住宅及综合	100.00%	2018 年 09 月 19 日	在建	122,700	136,639	-	-	174,596	84,543
京津冀	廊坊大家商业	廊坊	住宅、	70.00%	2018 年 06	在建	142,100	312,300	-	-	824,342	172,892

	城		商业		月 28 日								
京津冀	太原金尊府	太原	商务金融、住宅	100.00%	2017 年 08 月 25 日	在建	170,500	579,600	-	-	596,336	317,794	
京津冀	汉峪项目	济南	商业商服、住宅	51.00%	2018 年 04 月 27 日	在建	95,100	227,300	-	-	385,108	266,510	
京津冀	济南东都项目	济南	商业、住宅	100.00%	2012 年 03 月 21 日	已完工	22,482	112,409	-	130,805	115,244	109,374	
京津冀	上街院子	郑州	住宅及店面	80.00%	2019 年 04 月 04 日	在建	283,800	575,100	-	-	383,106	129,434	
京津冀	中州院子	郑州	住宅及商业	70.00%	2018 年 09 月 21 日	在建	399,300	430,600	-	-	300,317	90,207	
京津冀	郑州广汇	郑州	住宅	100.00%	2019 年 04 月 30 日	在建	54,300	113,700	-	-	245,032	151,228	
福建	泰禾·红树林 A、B 区	福州	住宅及店面	100.00%	2006 年 09 月 25 日	已完工	198,792	356,563	-	389,641	245,082	245,082	
福建	泰禾·红树林 C 区	福州	住宅及店面	100.00%	2007 年 09 月 10 日	已完工	97,014	192,723	-	192,132	147,015	146,815	
福建	泰禾·红峪	福州	住宅及店面	100.00%	2007 年 09 月 05 日	已完工	215,957	428,694	-	525,743	416,573	415,513	
福建	永泰红峪二期、三期	福州	住宅及店面	100.00%	2015 年 12 月 02 日	部分完工	106,100	175,100	141,494	189,794	81,526	81,526	
福建	泰禾青云小镇	福州	住宅及商服	2.50%	2018 年 05 月 28 日	在建	325,700	349,900	-	-	350,116	141,162	
福建	泰禾·首府	福州	住宅及店面	100.00%	2013 年 04 月 07 日	已完工	55,667	155,900	-	183,600	99,649	99,211	
福建	泰禾·红悦	福州	住宅及店面	100.00%	2013 年 09 月 23 日	已完工	122,427	269,339	-	314,101	243,671	233,966	
福建	泰禾名城	福州	住宅	47.00%	2016 年 10 月 11 日	部分完工	33,600	88,800	105,462	105,462	75,189	69,971	
福建	泰禾福州湾项目	福州	住宅及商业	40.00%	2016 年 03 月 25 日	部分完工	196,100	419,800	-	122,500	596,872	421,811	

福建	三江城项目东地块二期	福州	住宅	100.00%	2014年12月09日	在建	65,400	266,700	-	-	422,809	244,678
福建	桂山院子	福州	住宅	80.00%	2017年12月26日	部分完工	60,600	66,100	104,033	104,033	172,042	172,042
福建	鼓山院子	福州	住宅	80.00%	2018年11月07日	在建	46,200	47,100	-	-	95,979	59,505
福建	福州东二环“泰禾广场”东区（含金尊府）	福州	住宅、商服	100.00%	2014年11月25日	部分完工	172,375	576,500	-	641,400	1,251,748	1,190,549
福建	福州东二环“泰禾广场”西区	福州	商业、商务办公、酒店	100.00%	2012年04月10日	已完工	151,078	450,940	-	566,855	882,951	882,951
福建	福鼎泰禾红郡	宁德	住宅、商服	100.00%	2014年08月13日	部分完工	46,600	107,200	-	106,700	66,878	65,662
福建	泰禾厦门·红门	厦门	住宅及店面	100.00%	2013年02月06日	已完工	20,440	54,983	-	77,176	69,436	69,436
福建	厦门院子	厦门	住宅及店面	100.00%	2014年03月27日	部分完工	172,700	372,300	51,873	480,773	840,000	833,768
福建	汀溪院子	厦门	住宅	50.00%	2017年06月01日	在建	84,500	92,500	-	-	422,132	362,224
福建	华大泰禾广场	泉州	商务办公、商业	100.00%	2013年06月27日	部分完工	108,600	488,800	-	332,100	473,148	418,537
福建	石狮泰禾广场	泉州	商务办公、金融、商业	100.00%	2013年07月26日	已完工	68,488	306,828	-	416,283	329,075	329,075
福建	东海泰禾广场	泉州	商服、住宅	100.00%	2014年08月12日	已完工	129,817	470,770	-	559,597	596,915	596,915
福建	红树湾院子	漳州	住宅及商服	60.00%	2018年04月11日	部分完工	157,200	361,700	160,185	160,185	709,457	660,223
福建	漳州香山湾项目	漳州	住宅及商服	70.00%	2018年06月27日	在建	297,000	906,600	-	-	758,701	310,930

福建	闽南院子	漳州	住宅及商服	70.00%	2018年10月26日	在建	423,100	186,200	-	-	323,170	265,951
福建	白塘湾项目	漳州	住宅、旅游用地	60.00%	2016年12月08日	部分完工	932,000	1,599,107	-	21,200	1,261,805	561,180
福建	蓝山院子	漳州	住宅	70.00%	2017年04月28日	部分完工	123,800	143,400	37,569	37,569	125,444	93,420
福建	南昌院子	南昌	住宅	67.00%	2017年08月21日	部分完工	253,700	283,900	-	95,400	257,650	194,047
福建	南昌茵梦湖	南昌	住宅及商业	15.00%	2019年01月25日	在建	1,055,800	935,300	-	-	1,425,975	199,091
长三角	上海院子	上海	住宅	9.00%	2016年11月02日	部分完工	132,000	148,500	77,227	77,227	1,395,860	1,207,193
长三角	上海大城小院一期	上海	住宅	100.00%	2017年04月10日	在建	89,800	134,700	-	-	432,944	432,944
长三角	上海大城小院二期	上海	住宅	100.00%	2017年04月10日	在建	114,900	172,300	-	-	508,610	496,964
长三角	奉贤海湾院子(海上院子)	上海	住宅	100.00%	2018年03月19日	在建	188,900	93,400	-	-	347,245	235,889
长三角	上海虹桥	上海	住宅及店面	100.00%	2014年10月13日	已完工	60,825	120,577	-	145,744	298,726	298,726
长三角	上海泰禾红御	上海	住宅及店面	100.00%	2014年05月30日	已完工	51,556	103,112	-	124,798	375,568	375,568
长三角	南京院子	南京	住宅、商服	100.00%	2014年10月29日	部分完工	41,700	34,800	-	53,500	193,072	183,925
长三角	南京路子铺项目	南京	商办混合用地	100.00%	2017年08月15日	在建	13,800	80,000	-	-	155,467	149,728
长三角	姑苏院子	苏州	住宅	50.00%	2016年12月06日	部分完工	84,700	116,600	68,639	68,639	533,399	450,801
长三角	苏州金尊府	苏州	住宅、商业	100.00%	2017年05月11日	部分完工	63,200	185,100	108,981	108,981	553,647	468,991
长三角	太仓院子	江苏太仓	住宅及综合	51.00%	2018年04月04日	在建	142,200	157,600	-	-	438,163	215,613
长三角	句容金	江苏句容	住宅及	100.00%	2018年05	在建	104,300	292,000	-	-	426,548	371,769

	尊府	容	商业		月 12 日								
长三角	杭州大城小院(乐多)	杭州	住宅、商业	70.00%	2016年09月18日	在建	268,400	222,100	-	-	786,007	281,288	
长三角	杭州大城小院(多乐)	杭州	住宅	70.00%	2018年11月08日	在建	56,800	30,600	-	-	74,864	56,134	
长三角	杭州院子	杭州	住宅	51.00%	2016年04月27日	已完工	69,200	70,500	-	135,600	279,244	265,780	
长三角	泰旭乐悠城	杭州	商业、商服	49.00%	2017年09月11日	在建	76,400	183,500	-	-	422,814	256,304	
华中	知音湖院子	武汉	住宅及商业	98.60%	2018年08月24日	在建	77,200	70,000	-	-	90,057	81,538	
华中	武汉院子	武汉	住宅	40.00%	2018年02月09日	在建	398,000	191,000	-	-	247,741	93,574	
华中	合肥院子	合肥	住宅	40.00%	2017年12月06日	部分完工	83,100	124,600	50,294	50,294	345,673	313,304	
珠三角	深圳院子	深圳	住宅及商业	100.00%	2018年02月07日	在建	48,900	92,000	-	-	1,223,472	941,362	
珠三角	坪山中央广场项目	深圳	商业	100.00%	2017年03月15日	在建	107,300	365,000	-	-	1,275,301	897,722	
珠三角	广州院子	广州增城	住宅及商服	20.00%	2018年11月30日	在建	501,200	1,015,000	-	-	2,687,113	892,834	
珠三角	佛山院子	佛山	住宅、商服	20.00%	2017年01月13日	在建	120,700	509,600	-	-	1,072,171	614,272	
珠三角	香山院子	中山	商住	65.00%	2019年05月16日	在建	105,000	157,600	-	-	111,505	20,970	
珠三角	中山金尊府	中山	住宅及商业	100.00%	2018年09月11日	在建	108,700	195,600	-	-	252,478	209,857	
珠三角	珠海泰禾中央广场	珠海	商业、商服	100.00%	2017年06月27日	在建	71,900	287,600	-	-	603,035	483,294	
珠三角	东莞泰禾新天地项目	东莞	商业	80.00%	2017年01月22日	部分完工	26,200	117,900	67,118	142,018	182,853	177,510	
珠三角	惠州巽寮湾项目	惠州	住宅及	100.00%	2019年04	在建	69,800	124,800	-	-	134,707	65,969	

	目		店面		月 24 日							
珠三角	肇庆院子	肇庆	住宅及商业	100.00%	2018 年 12 月 29 日	在建	106,600	49,000	-	-	91,797	71,375

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
京津冀	中国院子	北京	低密度住宅	63.63%	107,517	102,157	60,260	-	0	60,260	-	
京津冀	北京院子	北京	低密度住宅	100.00%	64,777	97,857	87,526	700	2,700	84,782	12	96
京津冀	北京院子二期	北京	住宅及综合	100.00%	97,042	186,750	137,636	52,300	257,600	-	-	
京津冀	通州拾景园	北京	住宅及店面	100.00%	125,834	143,788	143,000	400	1,600	142,911	-	
京津冀	泰禾 1 号街区	北京	住宅及店面	100.00%	163,535	215,460	189,215	17,700	51,400	189,215	4,292	15,616
京津冀	长阳半岛中央城	北京	商业、综合	40.00%	154,500	163,055	142,088	14,700	32,700	134,812	21,563	47,923
京津冀	西府大院	北京	住宅、商业、金融	100.00%	170,500	154,400	102,819	42,400	458,000	82,189	33,641	360,601
京津冀	金府大院	北京	居住、教育	100.00%	239,373	291,660	146,107	126,700	773,000	74,620	74,620	531,909
京津冀	丽春湖院子	北京	住宅	49.00%	81,788	126,960	115,300	8,700	45,000	115,278	22,352	47,285
京津冀	昌平拾景园-07	北京	住宅	80.00%	121,900	129,672	107,937	49,600	118,500	68,902	21,025	50,324
京津冀	昌平拾景园-54	北京	住宅及店面	100.00%	209,700	236,625	198,298	-		76,073	23,247	111,956
京津冀	泰禾中央广场 (嘉信)	北京	商业、综合	100.00%	176,549	217,800	72,900	2,000	6,000	71,003	-	5,556
京津冀	泰禾中央广场 (嘉	北京	商业、综合	100.00%	86,020	109,500	62,300	-	0	61,432	-	

	华)												
京津冀	泰禾长安中心	北京	商业、金融	100.00%	105,355	137,430	53,010	17,700	64,000	48,800	-		
京津冀	廊坊大家商业城	廊坊	住宅、商业	70.00%	312,300	358,180	52,222	47,500	54,100	-	-		
京津冀	晋阳湖项目	太原	商务金融、住宅	100.00%	579,600	756,509	588,416	248,500	323,000	-	-		
京津冀	汉峪项目	济南	商业商服、住宅	51.00%	227,300	291,866	78,280	65,300	216,800	-	-		
京津冀	济南东都项目	济南	商业、住宅	100.00%	112,409	130,805	104,090	48,500	24,700	57,085	12,107	3,118	
京津冀	上街院子	郑州	住宅及店面	80.00%	575,100	639,672	3,641	3,641	5,806	-	-		
京津冀	中州院子	郑州	住宅及商业	70.00%	430,600	415,858	67,539	46,600	45,210	-	-		
福建	泰禾·红树林 A、B 区	福州	住宅及店面	100.00%	356,563	389,641	381,565	322	514	379,207	1,485	2,976	
福建	泰禾·红树林 C 区	福州	住宅及店面	100.00%	192,723	192,132	190,252	1,300	2,600	136,249	841	1,660	
福建	泰禾·红峪	福州	住宅及店面	100.00%	428,694	525,743	524,991	100	400	518,707	282	582	
福建	永泰红峪二期、三期	福州	住宅及店面	100.00%	175,100	189,987	178,184	27,300	3,400	177,336	129,018	71,302	
福建	泰禾青云小镇	福州	住宅及商服	2.50%	349,900	482,463	68,786	49,600	64,500	-	-		
福建	泰禾·首府	福州	住宅及店面	100.00%	176,116	162,748	162,657	-		162,347	-		
福建	泰禾·红悦	福州	住宅及店面	100.00%	269,339	314,101	299,177	1,300	500	296,156	-		
福建	泰禾名城	福州	住宅	47.00%	88,800	105,462	99,306	-		97,636	97,636	105,664	
福建	泰禾福州湾项	福州	住宅及	40.00%	419,800	518,933	205,871	114,000	271,300	110,887	7,129	12,941	

	目		商业									
福建	桂山院子	福州	住宅	80.00%	66,100	104,033	100,875	45,500	116,000	95,906	95,906	181,219
福建	鼓山院子	福州	住宅	80.00%	47,100	72,295	14,110	13,900	38,900	-	-	
福建	福州东二环“泰禾广场”东区（含金尊府）	福州	住宅、商服	100.00%	576,500	552,272	427,443	106,100	409,700	346,192	62,454	162,984
福建	福州东二环“泰禾广场”西区	福州	商业、商务办公、酒店	100.00%	450,940	274,246	261,565	35,200	117,000	258,148	6,673	26,335
福建	福鼎泰禾红郡	宁德	住宅、商服	100.00%	107,200	117,380	112,813	6,000	800	112,813	38,930	21,960
福建	厦门泰禾·红门	厦门	住宅及店面	100.00%	54,983	74,177	71,882	-		71,563	2,346	4,290
福建	厦门院子	厦门	住宅及店面	100.00%	372,300	480,773	427,666	59,600	158,000	427,533	32,671	32,047
福建	汀溪院子	厦门	住宅	50.00%	92,500	149,946	32,839	27,800	62,000	-	-	
福建	华大泰禾广场	泉州	商务办公、商业	100.00%	488,800	401,488	292,169	126,700	95,000	248,009	12,161	14,739
福建	石狮泰禾广场	泉州	商务办公、金融、商业	100.00%	306,828	251,008	250,604	21,000	35,100	246,164	26,428	41,317
福建	东海泰禾广场	泉州	商服、住宅	100.00%	470,770	373,806	373,335	55,500	81,000	347,454	8,097	14,068
福建	红树湾院子	漳州	住宅及商服	60.00%	361,700	454,332	208,307	137,500	265,400	70,385	70,385	128,214
福建	漳州香山湾项目	漳州	住宅及商服	70.00%	906,600	1,022,851	265,529	187,900	206,700	-	-	
福建	闽南院子	漳州	住宅及商服	70.00%	186,200	380,814	44,952	31,200	51,200	-	-	
福建	白塘湾	漳州	住宅、	60.00%	1,599,10	1,673,13	286,318	199,300	239,200	-	-	

	项目		旅游用地		7	7						
福建	蓝山院子	漳州	住宅	70.00%	143,400	37,569	32,582	-		32,582	32,582	44,289
福建	南昌院子	南昌	住宅	67.00%	283,900	281,364	164,980	70,100	116,800	95,449	117	139
福建	南昌茵梦湖	南昌	住宅及商业	15.00%	935,300	972,403	3,249	-		-	-	
长三角	上海院子	上海	住宅	9.00%	148,500	113,776	59,001	-		21,225	21,225	183,815
长三角	上海大城小院一期	上海	住宅	100.00%	134,700	164,132	120,688	80,200	275,100	-	-	
长三角	上海大城小院二期	上海	住宅	100.00%	172,300	223,022	93,465	27,500	86,900	-	-	
长三角	奉贤海湾院子	上海	住宅	100.00%	93,400	151,416	32,371	31,400	132,700	-	-	
长三角	上海红桥	上海	住宅及店面	100.00%	120,577	145,744	125,740	12,600	6,400	111,118	265	997
长三角	上海泰禾红御	上海	住宅及店面	100.00%	103,112	124,798	124,546	12,100	3,000	124,545	2,377	2,607
长三角	南京院子	南京	住宅、商服	100.00%	34,800	57,851	48,884	1,800	10,600	46,950	-	
长三角	姑苏院子	苏州	住宅	50.00%	116,600	143,467	107,816	35,300	145,500	-	-	
长三角	苏州金尊府	苏州	住宅、商业	100.00%	185,100	160,636	104,836	17,800	26,900	94,393	94,393	232,369
长三角	太仓院子	江苏太仓	住宅及综合	51.00%	157,600	212,935	135,993	94,600	200,000	-	-	
长三角	句容金尊府	江苏句容	住宅及商业	100.00%	292,000	286,837	183,746	129,000	245,300	-	-	
长三角	杭州大城小院(乐多)	杭州	住宅、商业	70.00%	222,100	244,773	165,961	123,600	249,800	-	-	
长三角	杭州院子	杭州	住宅	51.00%	70,500	69,574	68,546	2,500	16,400	68,006	1,917	11,528
长三角	泰旭乐	杭州	商业、	49.00%	183,500	284,916	48,035	22,900	85,100	-	-	

	悠城		商服										
华中	知音湖院子	武汉	住宅及商业	98.60%	70,000	68,767	60,247	52,300	116,700	-	-		
华中	武汉院子	武汉	住宅	40.00%	191,000	188,941	66,115	45,000	112,500	-	-		
华中	合肥院子	合肥	住宅	40.00%	124,600	201,628	127,909	98,600	131,200	30,295	30,295	43,198	
珠三角	广州院子	广州增城	住宅及商业	20.00%	1,015,000	1,022,405	39,183	39,183	93,100	-	-		
珠三角	坪山中央广场项目	深圳	商业	100.00%	365,000	309,000	22,866	17,600	88,200	-	-		
珠三角	佛山院子	佛山	住宅、商业	20.00%	509,600	476,161	323,068	166,700	366,800	-	-		
珠三角	肇庆院子	肇庆	住宅及商业	100.00%	49,000	70,790	20,653	20,653	35,300	-	-		
珠三角	中山金尊府	中山	住宅及商业	100.00%	195,600	216,174	59,555	59,555	80,700	-	-		
珠三角	珠海泰禾中央广场	珠海	商业、商业	100.00%	287,600	308,956	117,065	85,000	187,200	-	-		
珠三角	东莞泰禾新天地项目	东莞	商业	80.00%	117,900	132,640	107,064	56,800	98,000	96,243	21,296	53,298	

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
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	写字楼	100.00%	106.57		0.00%
广东惠州商场	广东省惠州瑶芳花园星云楼 22 号	商铺	100.00%	45.70	45.70	100.00%
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	商铺	100.00%	99.40	99.40	100.00%
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	商铺	100.00%	363.00	363.00	100.00%

三明化工局店面	三明市梅列区徐碧一村 7 幢 1062.1064	商铺	100.00%	124.42	124.42	100.00%
成都马鞍山路 37 号零星商铺	成都金牛区马鞍山路 37 号	商铺	100.00%	985.53	985.53	100.00%
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	购物中心	100.00%	125,955.00	124,383.40	98.75%
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	购物中心	100.00%	66,123.94	66,123.94	100.00%
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	购物中心	100.00%	90,709.18	82,965.58	91.46%
泰禾中央广场项目	北京市大兴区黄村镇义和庄	商铺/写字楼	100.00%	190,244.34	21,145.80	11.12%
泉州东海时尚 MALL	泉州市丰泽区通港西街与东滨大道交汇处	购物中心	100.00%	79,311.32	64,347.42	81.13%
台湖 1 号	北京市东五环通州台湖总部基地	商铺	100.00%	11,051.24	11,051.24	100.00%
红树林 AB	福州市仓山区浦上大道	商铺	100.00%	3,565.29	2,761.00	77.44%
泰禾大厦	上海市天目西路 街道 103 街坊 27 丘	写字楼	100.00%	12,937.80	5,781.70	44.69%
济南东都	山东济南历城区 工业北路与奥体 中路交汇口东 100 米	公寓	100.00%	23,527.14	2,786.75	11.84%
东四环金尊府	北京市朝阳区东 四环中路 58 号 楼	公寓	100.00%	26,965.79	-	0.00%
泉州华大泰禾广场	泉州市丰泽区 324 国道与城东 街交汇处	购物中心	100.00%	3,384.96	1,690.15	49.93%
长安中心	北京市石景山区 鲁谷路与翠园东 街交叉路口	写字楼	100.00%	49,588.11	265.87	0.54%

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径

单位：亿元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	169.54	8.48%	68.56	81.08	2.90	17.00
债券	204.59	9.07%	80.58	81.43	26.97	15.61
非银行类贷款	595.86	10.65%	405.97	89.31	60.35	40.23
合计	969.99	9.94%	555.11	251.82	90.22	72.84

发展战略和未来一年经营计划

具体详见本节“九、公司未来发展的展望”部分中的内容。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

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》予按揭银行之日止。截至报告期末，本公司为商品房购买人提供的阶段性担保额为254.56亿元。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。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

单位：元

	2019 年		2018 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	23,620,615,287.12	100%	30,984,920,277.70	100%	-23.77%
分行业					
房地产行业	22,384,786,385.12	94.77%	30,007,031,512.56	96.84%	-25.40%
服务行业	885,963,736.41	3.75%	842,980,454.83	2.72%	5.10%
零售行业	41,180,488.75	0.17%	49,827,810.99	0.16%	-17.35%

其他业务	308,684,676.84	1.31%	85,080,499.32	0.27%	262.81%
分产品					
房地产	21,854,214,090.76	92.52%	29,550,823,244.82	95.37%	-26.05%
租金及托管收入	530,572,294.36	2.25%	456,208,267.74	1.47%	16.30%
服务	885,963,736.41	3.75%	842,980,454.83	2.72%	5.10%
零售	41,180,488.75	0.17%	49,827,810.99	0.16%	-17.35%
其他业务	308,684,676.84	1.31%	85,080,499.32	0.27%	262.81%
分地区					
福建区域	9,047,157,035.94	38.30%	11,463,832,229.95	37.00%	-21.08%
北京区域	11,414,185,810.49	48.32%	13,402,188,899.90	43.25%	-14.83%
华东区域	2,603,662,687.21	11.02%	4,512,409,365.32	14.56%	-42.30%
广深区域	555,609,753.48	2.35%	1,587,625,541.36	5.12%	-65.00%
武汉区域	0.00	0.00%	18,864,241.17	0.06%	-100.00%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产行业	22,384,786,385.12	18,826,789,685.65	15.89%	-25.40%	-9.66%	-14.66%
分产品						
房地产	21,854,214,090.76	18,826,093,628.91	13.86%	-26.05%	-9.31%	-15.90%
分地区						
福建区域	9,047,157,035.94	7,092,751,004.02	21.60%	-21.08%	-9.60%	-9.95%
北京区域	11,414,185,810.49	9,527,060,796.44	16.53%	-14.83%	-2.34%	-10.67%
华东区域	2,603,662,687.21	2,674,462,445.99	-2.72%	-42.30%	-5.10%	-40.26%
广深区域	555,609,753.48	508,622,430.86	8.46%	-65.00%	-55.72%	-19.19%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	单位	2019 年	2018 年	同比增减

房地产行业	销售量	元	18,826,093,628.91	20,759,152,450.56	-9.31%
	生产量	元	23,872,595,853.16	25,444,387,025.35	-6.18%
	库存量	元	11,284,092,389.49	13,793,331,948.43	-18.19%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产行业	房地产开发	18,826,789,685.65	95.07%	20,839,432,251.84	96.58%	-9.66%
服务行业	物业及酒店管理	754,404,253.17	3.81%	648,902,444.78	3.01%	16.26%
零售行业	联营、自营销售	39,318,799.46	0.20%	52,398,615.40	0.24%	-24.96%
其他业务	建安、文娱、教育、园林等	182,383,939.03	0.92%	35,681,509.60	0.17%	411.14%
合计		19,802,896,677.31	100.00%	21,576,414,821.62	100.00%	-8.22%

说明

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

公司名称	变动原因
上海冠菱贸易有限公司	设立
上海驰菱建筑装饰工程有限公司	设立
上海泰禾养老服务有限公司	设立
东莞泰禾商业管理有限公司	设立
北京泰禾立仁教育咨询有限公司	设立
上海辰菱营销策划有限公司	设立
杭州艺辉商务咨询有限公司	股权转让减少合并
福州泰禾永盛置业有限公司	股权转让减少合并
杭州禾睿房地产开发有限公司	股权转让减少合并
南昌茵梦湖置业有限公司	股权转让减少合并

南昌安晟置业有限公司	股权转让减少合并
南昌欧风置业有限公司	股权转让减少合并
南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司	股权转让减少合并
句容同康医院有限公司	股权转让减少合并
增城荔涛房地产有限公司	股权转让减少合并
增城荔丰房地产有限公司	股权转让减少合并
深圳泰禾商业管理有限公司	股权转让减少合并
河南润天置业有限公司	股权转让减少合并
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	股权转让减少合并
佛山市泰维房地产开发有限公司	股权转让减少合并
福州泰盛置业有限公司	股权转让减少合并
句容市翔峰置业有限公司	股权转让减少合并
江苏中加长龙山置业有限公司	股权转让减少合并
句容信通置业有限公司	股权转让减少合并
福州泰瑞房地产开发有限公司	股权转让减少合并
宁德市中维房地产开发有限公司	股权转让减少合并
南京泰禾禹峰置业有限公司	注销
南京泰禾瀚宸置业有限公司	注销
南京泰禾瀚晟置业有限公司	注销
南京泰禾瀚睿置业有限公司	注销
南京泰禾瀚泓置业有限公司	注销
江苏泰禾宾盛置业有限公司	注销
南京泰禾晟德置业有限公司	注销
南京泰禾宏睿置业有限公司	注销
南京泰禾旭宸置业有限公司	注销
南京泰禾吉旭置业有限公司	注销
苏州泰禾锦城置业有限公司	注销
苏州泰禾锦鸿置业有限公司	注销
苏州泰禾鸿运置业有限公司	注销
苏州泰禾锦煜置业有限公司	注销
苏州泰禾锦晟置业有限公司	注销
苏州泰禾锦兆置业有限公司	注销
东莞中维嘉信房地产开发有限公司	注销
福州泰禾锦川置业有限公司	注销
福州泰禾锦绣置业有限公司	注销
石家庄禾信房地产开发有限公司	注销
石家庄禾实房地产开发有限公司	注销
石家庄泰瑞房地产开发有限公司	注销
福建绿美食用菌科技发展有限公司	注销
福建省三农化学进出口有限公司	注销

上海禾皓置业有限公司	注销
上海禾御置业有限公司	注销
上海阔择置业有限公司	注销
上海庚鸿置业有限公司	注销
上海禾灏置业有限公司	注销
浙江泰禾环杭置业有限公司	注销
南昌滨泰实业有限公司	注销
杭州泰禾锦晟置业有限公司	注销
杭州泰禾锦瑞置业有限公司	注销
杭州嘉骏置业有限公司	注销
杭州泰禾锦峪置业有限公司	注销
杭州嘉鹏置业有限公司	注销
济南泰中置业有限公司	注销
成都泰禾瑞亨科技有限公司	注销
成都泰禾瑞达装饰工程有限公司	注销
成都泰禾企业管理有限公司	注销
成都泰禾瑞德装饰材料有限公司	注销
成都泰禾瑞丰贸易有限公司	注销
重庆泰禾工程管理咨询有限公司	注销
重庆泰禾装饰工程有限公司	注销
重庆泰禾贸易有限公司	注销
重庆泰禾装饰材料有限公司	注销
重庆泰禾科技有限公司	注销
厦门泰禾育仁教育科技有限公司	注销
承德泰禾锦鸿房地产开发有限公司	注销
承德泰禾锦城房地产开发有限公司	注销
承德泰禾嘉华房地产开发有限公司	注销
承德泰禾鸿运房地产开发有限公司	注销
郑州泰禾润康置业有限公司	注销
郑州泰禾盛澳置业有限公司	注销
郑州泰禾通茂置业有限公司	注销
郑州泰禾汇天置业有限公司	注销
郑州安昌置业有限公司	注销
郑州嘉启置业有限公司	注销
郑州泰禾丽创置业有限公司	注销
新郑市泰禾大丰置业有限公司	注销
济南红门置业有限公司	注销
济南运成置业有限公司	注销
济南广深置业有限公司	注销
济南新禾置业有限公司	注销

湖南浔龙河泰维置业有限公司	非同一控制企业合并后转让
北京泰禾锦辉养老产业发展有限公司	设立后注销
北京泰禾鸿运养老产业发展有限公司	设立后注销
北京泰禾嘉信养老产业发展有限公司	设立后注销

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	287,849,927.79
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.22%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	109,523,810.46	0.46%
2	客户二	46,478,600.00	0.20%
3	客户三	44,199,585.71	0.19%
4	客户四	43,960,544.00	0.19%
5	客户五	43,687,387.62	0.18%
合计	--	287,849,927.79	1.22%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	5,716,343,599.86
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	35.75%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	4,666,666,425.74	29.18%
2	供应商二	351,811,541.00	2.20%
3	供应商三	351,551,552.20	2.20%
4	供应商四	193,717,715.00	1.21%

5	供应商五	152,596,365.92	0.96%
合计	--	5,716,343,599.86	35.75%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	1,572,433,436.08	1,356,792,397.66	15.89%	公司加大销售推广力度，相应的宣传推广支出增加所致
管理费用	673,795,956.60	873,020,015.36	-22.82%	调整人员结构，职工薪酬等费用减少所致
财务费用	926,826,604.16	829,930,393.61	11.68%	费用化的利息支出增加所致

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	51,283,761,300.92	56,113,152,918.08	-8.61%
经营活动现金流出小计	27,669,113,358.63	42,181,784,860.98	-34.41%
经营活动产生的现金流量净额	23,614,647,942.29	13,931,368,057.10	69.51%
投资活动现金流入小计	19,329,859,015.43	6,193,020,729.70	212.12%
投资活动现金流出小计	4,806,795,176.31	18,476,282,486.88	-73.98%
投资活动产生的现金流量净额	14,523,063,839.12	-12,283,261,757.18	-218.23%
筹资活动现金流入小计	50,727,370,028.96	91,527,676,535.07	-44.58%
筹资活动现金流出小计	89,042,255,543.37	94,937,516,591.98	-6.21%
筹资活动产生的现金流量净额	-38,314,885,514.41	-3,409,840,056.91	1,023.66%
现金及现金等价物净增加额	-179,540,134.49	-1,684,569,721.81	-89.34%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

经营活动现金流出小计较上年减少34.41%，主要系本年新增取地较少，购买商品支付的现金较上年减少所致。

投资活动现金流入小计较上年数增加212.12%，主要系本年处置子公司收到现金增加所致。

投资活动现金流出小计较上年数减少73.98%，主要系本年取得子公司支付的现金以及对外提供的财务资助减少所致。

筹资活动现金流入小计较上年数减少44.58%，主要系本年取得借款收到的现金以及发行债券收到的现金减少所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

因为地产项目采取预售形式，报告期结转的项目销售产生的现金流在以前年度取得，与报告期的经营活动产生的现金净额不存在完全的对应关系。

三、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	1,430,879,317.22	2,831.04%	主要系本年处置子公司取得投资收益所致	否
公允价值变动损益	-6,208,315.99	-12.28%	主要系持有的金融资产市值变动及投资性房地产公允价值变动所致	否
资产减值	-877,397,277.91	-1,735.96%	主要系本年计提存货跌价准备所致	否
营业外收入	17,634,357.11	34.89%	主要系收到的罚没收入与政府补助	否
营业外支出	337,558,473.73	667.87%	主要系捐赠支出及支付违约金等	否
信用减值损失	-102,408,042.91	-202.62%	主要系本年计提其他应收款坏账准备所致	否

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

公司 2019 年起首次执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

适用 不适用

单位：元

	2019 年末		2019 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	13,195,907,888.88	5.88%	14,895,133,054.57	6.13%	-0.25%	无重大变化
应收账款	1,469,018,543.65	0.65%	1,187,614,642.26	0.49%	0.16%	无重大变化
存货	146,964,774,389.00	65.52%	173,528,262,651.74	71.41%	-5.89%	无重大变化
投资性房地	25,519,240,598.97	11.38%	17,656,386,591.89	7.27%	4.11%	无重大变化

产						
长期股权投资	8,096,630,748.31	3.61%	6,696,376,009.05	2.76%	0.85%	无重大变化
固定资产	3,567,412,381.71	1.59%	3,653,916,301.44	1.50%	0.09%	无重大变化
在建工程	2,543,445,831.05	1.13%	2,125,697,966.83	0.87%	0.26%	无重大变化
短期借款	4,830,245,696.57	2.15%	16,038,145,773.49	6.60%	-4.45%	无重大变化
长期借款	29,103,449,595.40	12.97%	58,064,435,362.50	23.90%	-10.93%	借款偿还以及重分类至一年内到期非流动负债
预收账款	49,676,106,149.03	22.15%	37,379,658,968.28	15.38%	6.77%	无重大变化
应付债券	12,401,424,413.72	5.53%	22,033,170,408.87	9.07%	-3.54%	无重大变化

2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	84,717,740.82	-7,688,177.65			12,050,799.97			89,080,363.14
4.其他权益工具投资	2,357,637,162.48		-76,218,271.04		49,616,282.86	12,819,906.03		2,318,215,268.27
金融资产小计	2,442,354,903.30	-7,688,177.65	-76,218,271.04		61,667,082.83	12,819,906.03		2,407,295,631.41
投资性房地产	17,656,386,591.89	128,472,373.55	1,180,576,842.14		7,075,468,558.13	521,663,766.74		25,519,240,598.97
上述合计	20,098,741,495.19	120,784,195.90	1,104,358,571.10		7,137,135,640.96	534,483,672.77		27,926,536,230.38
金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

其他变动的内容

无

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	余额	受限原因
货币资金	1,817,509,654.15	定期存款、保证金、司法冻结等

项目	余额	受限原因
存货	55,863,120,464.01	借款抵押
固定资产	2,138,970,645.61	借款抵押
无形资产	197,970,608.34	借款抵押
投资性房地产	20,075,347,409.25	借款抵押
在建工程	618,517,205.50	借款抵押
合计	80,711,435,986.86	

五、投资状况

1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
781,772,570.73	1,630,214,442.05	-52.04%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
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	房地产开发	收购	69,421.21	49.00%	自有及自筹	野风集团房地产开发有限公司	不适用	房地产开发	股权已过户完成，债权债务已全部转移	0.00	0.00	否	2019年07月17日	2019-098号
合计	--	--	69,421.21	--	--	--	--	--	--	0.00	0.00	--	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：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	-6,626,347.68					76,660,593.14	交易性金融资产	自有资金
信托产	不适用	中海信托*	70,000,000.00	公允价值计量	1,430,800.00	-1,430,800.00					0.00	交易性金	自有资金

品		信迹 3 号										融资产	
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		-42,541,488.81		12,819,906.03		41,202,689.16	其他权益工具投资	自有资金
境内外股票	600030	中信证券	12,050,799.97	公允价值计量		368,970.03		12,050,799.97			12,419,770.00	交易性金融资产	自有资金
合计			291,295,166.79	--	181,281,824.82	-7,688,177.65	-42,541,488.81	12,050,799.97	12,819,906.03	0.00	130,283,052.30	--	--
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）													

（2）衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格（万	本期初起至出售日	出售对公司的	资产出售为上	资产出售定价原则	是否	与交易	所涉及的	所涉及的债	是否按计划如期实施，如未按计划实施，应当	披露日期	披露索引
								为关	对方的	资产产权	权债务是否	说明原因及公司已采取的措施		

			元)	该资产为 上市公司 贡献的净 利润(万 元)	影响 (注 3)	市公司 贡献的 净利润 占净利 润总额 的比例		联交 易	关联关 系(适 用关联 交易情 形)	是否已全 部过户	已全部转移			
北京量钊科 技术有限公司	泰禾长 安中心 B 栋 3- 21 层物 业	2017 年 12 月 8 日	180,000	0.00		0.00%	以泰禾长安中 心 B 栋 3-21 层物业的评估 值为依据	否	无关联 关系	否	否	鉴于购买方北京量钊科技未按照约定全额支付 交易对价款,为了维护公司利益,保证公司存 货周转,经双方协商,公司决定取消与北京量 钊科技关于泰禾长安中心部分房产的买卖合同	2019 年 7 月 5 日	2019-088 号

2、出售重大股权情况

√ 适用 □ 不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格 (万元)	本月初起至 出售日该股 权为上市公 司贡献的净 利润(万 元)	出售对 公司的 影响	股权出售为 上市公司贡 献的净利润 占净利润总 额的比例	股权出售定价原则	是否为关 联交易	与交易对方 的关联关系	所涉及的 股权是否 已全部过 户	是否按计划如期实施,如 未按计划实施,应当说明 原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
上海煦晓企 业管理有限 公司	杭州艺辉商 务咨询有限 公司(包含其 子公司杭州 禾睿房地 产开发有 限公司、福 州泰禾永 盛置业有 限公司)51%	2019 年 03 月 22 日	37,889	-493.02	处置减 少公司 合并报 表归属 于上市 公司股 东的净 利润约-	-5.84%	参考标的公司及项目 公司近期的财务报 告、财务状况与资产 情况,以截至协议签 署日公司及子公司对 标的公司及项目公司 的累计总投入金额为 议价基础,参考项目	否	无关联关系	是	截至报告期末,交易价款 已全部收到,已完成交 接及工商变更手续,标 的公司成为公司参股公 司	2019 年 03 月 23 日	2019-023 号

	股权				2,723.27 万元		公司所持房地产项目的基本情况以及未来销售前景						
上海煦晓企业管理有限公司	杭州泰禾持有的杭州艺辉商务咨询有限公司 39%股权	2019 年 09 月 18 日	28,974	0	0.00%		参考目标公司及项目公司最近一次的股权转让交易价格，以截至协议签署日公司及子公司对目标公司及项目公司的累计总投资金额为议价基础，参考项目公司所持房地产项目的基本情况以及未来销售前景	否	无关联关系		同上属同一交易	2019 年 09 月 19 日	2019-131 号
福州傲尔企业管理有限公司	南昌茵梦湖项目四家标的公司南昌茵梦湖置业有限公司、南昌欧风置业有限公司、南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司、南昌安晟置业有限公司各 51%股权	2019 年 03 月 25 日	180,580.36	-498.42		增加公司合并报表归属于上市公司股东的净利润约 8.15 亿元	参考瑞华会计师事务所出具的标的公司 2018 年度审计报告，以及标的公司近期的估值报告、财务状况与资产情况，以截至协议签署日公司及子公司对标的公司的累计总投资金额为议价基础，参考标的公司所持房地产项目的基本情况以及未来销售前景	否	无关联关系	是	交易价款已全部收到	2019 年 03 月 26 日	2019-026 号
厦门悦霖企业管理有限公司	漳州泰禾房地产开发有限公司 40%股权	2019 年 03 月 27 日	67,090.04			无重大影响	参考标的公司近期的财务报告、财务状况与资产情况，以截至	否	无关联关系	是	截至报告期末，交易价款已全部收到，已完成工商变更手续，报告期末，公	2019 年 03 月 28 日	2019-029 号

							协议签署日公司及子公司对标的公司的累计总投入金额为议价基础，参考标的公司所持房地产项目的基本情况以及未来销售前景				司持有标的公司 60%股权		
杭州傲润企业管理有限公司	杭州临安同人置业有限公司 49%股权	2019 年 04 月 26 日	92,859	-227.82	增加公司合并报表归属于上市公司股东的净利润约 411.23 万元	0.88%	参考标的公司近期的财务报告、财务状况与资产情况，以截至协议签署日公司及子公司对标的公司的累计总投入金额为议价基础，参考标的公司所持房地产项目的基本情况以及未来预计投入金额与销售前景	否	无关联关系	是	截至报告期末，已完成交接及工商变更手续，报告期末，公司不再持有标的公司股权	2019 年 04 月 27 日	2019-045 号
厦门昱则企业管理有限公司、厦门衡琿企业管理有限公司	广州增城项目公司增城荔涛房地产有限公司、增城荔丰房地产有限公司各 51%股权	2019 年 05 月 17 日	320,491.58	-6,067.03	增加公司合并报表归属于上市公司股东的净利润约 5,425.76 万元	11.63%	参考标的公司近期的财务报告、财务状况与资产情况，以截至协议签署日公司及子公司对标的公司的累计总投入金额为议价基础，参考标的公司所持房地产项目的基本情况以及未来销售前景	否	无关联关系	是	截至报告期末，交易价款已全部收到，已完成工商变更手续，报告期末，公司不再将其纳入合并范围	2019 年 05 月 18 日	2019-057 号
五矿国际信托有限公司	广州增城项目公司增城荔涛	2019 年 06 月 24 日	182,200	0			参考标的公司近期的财务报告、财务状况	否	无关联关系	是	截至报告期末，交易价款已全部收到，已完成工商	2019 年 06 月 25 日	2019-076 号

	房地产有限公司、增城荔丰房地产有限公司各 29%股权	日					与资产情况，以截至协议签署日公司及子公司对标的公司的累计总投入金额为议价基础，参考标的公司近期股权交易价格				变更手续，报告期末，公司不再将其纳入合并范围		
厦门悦衡企业管理有限公司	江苏东恒海鑫置业有限公司 20%股权	2019 年 05 月 17 日	44,388		暂未产生影响		参考标的公司近期的财务报告、财务状况与资产情况，以截至协议签署日公司及子公司对标的公司的累计总投入金额为议价基础，参考标的公司所持房地产项目的基本情况以及未来销售前景	否	无关联关系	否	截至报告期末，已收到 20153.43 万元交易对价款	2019 年 05 月 18 日	2019-058 号
厦门锦翌企业管理有限公司	佛山市顺德区中维房地产开发有限公司 30%股权	2019 年 05 月 17 日	32,305.98	-2,928.62	预计增加公司合并报表归属于上市公司股东的净利润约 5,874.86 万元	12.60%	参考标的公司近期的财务报告、财务状况与资产情况，以截至协议签署日公司及子公司对标的公司的累计总投入金额为议价基础，参考标的公司所持房地产项目的基本情况以及未来销售前景	否	无关联关系	否	截至报告期末，交易价款已全部收到，公司不再将其纳入合并范围	2019 年 05 月 18 日	2019-059 号
厦门锦翌企业管理有限公司	佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	2019 年 09 月 18 日	44,165		0		参考项目公司最近一次的股权转让交易价格，以截至协议签署	否	无关联关系		同上属同一交易	2019 年 09 月 19 日	2019-132 号

	31%股权						日公司及子公司对项目公司的累计总投入金额为议价基础，参考项目公司所持房地产项目的基本情况以及未来销售前景						
济南泰悦房地产开发集团有限公司	达盛集团山东置业有限公司 70%股权	2019 年 06 月 28 日	39,728		增加公司合并报表归属于上市公司股东的净利润约 2,524.14 万元	5.41%	以截至协议签署日公司及子公司对标的公司的累计总投入金额为议价基础，参考原收购标的公司交易对价	否	无关联关系	是	截至报告期末，交易价款已全部收到，已完成工商变更手续，公司不再持有标的公司股权	2019 年 06 月 29 日	2019-079 号
河南天伦地产集团有限公司	河南润天置业有限公司 100% 股权	2019 年 06 月 28 日	126,000	-321.52	减少公司合并报表归属于上市公司股东的净利润约 -1,760.00 万元	-3.77%	以截至协议签署日公司及子公司对标的公司的累计总投入金额为议价基础，参考原收购标的公司交易价格	否	无关联关系	是	截至报告期末，工商变更手续已完成，公司不再持有其股权截至报告披露日，交易价款已全部收到	2019 年 06 月 29 日	2019-080 号
厦门傲祺企业管理有限公司	福州泰禾运成置业有限公司 30%股权	2019 年 08 月 12 日	19,945		暂未产生影响		参考目标公司、项目公司近期的财务报告、财务状况与资产	否	无关联关系		截至报告期末，交易价款已全部收到	2019 年 08 月 13 日	2019-112 号

							情况，以截至协议签署日公司及子公司对目标公司、项目公司的累计总投入金额为议价基础，参考目标公司、项目公司所持房地产项目的基本情况以及未来销售前景						
湖南浔龙河投资控股有限公司	湖南浔龙河泰维置业有限公司 80%股权	2019 年 08 月 16 日	26,403.27	-685.77	增加公司合并报表归属于上市公司股东的净利润约 2,697.11 万元	5.78%	参考目标公司近期的财务报告、财务状况与资产情况，	否	无关联关系	是	截至报告期末，工商变更手续已完成，公司不再持有其股权截至报告披露日，交易价款已全部收到	2019 年 08 月 17 日	2019-115 号
南京世茂新发展置业有限公司	福州泰盛置业有限公司 50% 股权	2019 年 09 月 27 日	59,700	-2,111.09	增加公司合并报表归属于上市公司股东的净利润约 3,644.75 万元	7.81%	参考华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《福州泰盛置业有限公司专项审计报告》（闽华兴所（2019）专审字 E-043 号）以及福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的《福州泰盛置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》	否	无关联关系		截至报告期末，交易价款已全部收到，已完成工商变更手续，报告期末，公司不再将其纳入合并范围	2019 年 09 月 28 日	2019-140 号

						(闽中兴评字(2019)第 KM50025 号), 以截至协议签署日公司及子公司对项目公司的累计总投入金额为议价基础							
漳州嘉广企业管理有限公司	福建泰信置业有限公司 30% 股权	2019 年 09 月 27 日	29,918	暂未产生影响		参考华兴会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《福建泰信置业有限公司专项审计报告》(闽华兴所(2019)专审字 E-042 号)以及福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的《福建泰信置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》(闽中兴评字(2019)第 RW30021 号), 以截至协议签署日公司及子公司对项目公司的累计总投入金额为议价基础	否	无关联关系		截至报告期末, 交易价款已全部收到, 工商变更手续办理中	2019 年 09 月 28 日	2019-141 号	

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位: 元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	参股公司	房地产开发	30,000,000.00	423,812,290.88	235,715,763.95	1,056,641,182.26	302,234,227.82	225,868,863.02
北京科技园建设(集团)股份有限公司	参股公司	房地产开发	2,000,000,000.00	38,414,852,242.77	9,077,036,522.88	9,605,275,287.91	1,082,276,815.17	610,971,076.13
北京侨禧投资有限公司	子公司	房地产开发	10,000,000.00	13,215,395,909.22	785,123,014.25	5,319,090,781.65	1,491,767,318.57	1,117,881,430.20
福州泰禾房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	500,000,000.00	62,595,020,109.73	2,000,765,108.14	25,827,931.10	313,977,712.35	379,835,612.25
福州冠业房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	197,140,000.00	3,624,574,875.96	515,050,736.74	1,812,191,464.38	500,377,085.51	375,279,093.09
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	750,000,000.00	19,459,085,719.08	3,314,268,384.59	571,854,044.85	201,421,246.42	151,119,215.70
北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	562,500,000.00	10,490,249,937.28	1,271,154,278.44	1,119,561,575.74	186,903,130.53	140,308,860.37
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	10,000,000.00	867,036,791.34	427,292,650.28	503,244,892.43	181,511,109.27	125,830,602.77
福州中维房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	899,300,000.00	5,062,801,343.24	1,932,961,964.56	220,848,330.91	149,887,889.95	113,408,903.23

长泰永隆置业 发展有限公司	子公司	房地产开发	220,000,000.00	308,811,631.21	100,327,269.83	442,886,438.53	134,596,481.70	101,020,654.56
福州创睿装饰 有限公司	子公司	房地产开发	3,000,000.00	235,972,502.78	118,129,390.77	231,717,879.05	128,017,607.31	95,954,488.84
福鼎泰禾房地 产开发有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	481,513,914.47	93,953,553.91	219,609,851.75	87,119,594.04	91,978,355.87
福州泰悦房地 产开发有限公司	子公司	房地产开发	158,000,000.00	1,057,580,613.10	246,871,331.66	713,019,109.31	124,159,897.14	89,390,555.45
漳州泰禾房地 产开发有限公司	子公司	房地产开发	10,000,000.00	6,096,307,016.15	59,042,332.64	1,282,135,593.97	103,716,212.26	77,700,061.70
北京祥筑房地 产开发有限公司	子公司	房地产开发	51,000,000.00	1,141,784,649.41	569,326,071.84	482,357,367.43	87,899,661.78	65,873,351.14

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
上海冠菱贸易有限公司	设立	无重大影响
上海驰菱建筑装饰工程有限公司	设立	无重大影响
上海泰禾养老服务有限公司	设立	无重大影响
东莞泰禾商业管理有限公司	设立	无重大影响
北京泰禾立仁教育咨询有限公司	设立	无重大影响
上海辰菱营销策划有限公司	设立	无重大影响
杭州艺辉商务咨询有限公司	股权转让减少合并	公司处置减少归母净利润 3,387.59 万元
福州泰禾永盛置业有限公司	股权转让减少合并	无重大影响
杭州禾睿房地产开发有限公司	股权转让减少合并	公司处置增加归母净利润 662.37 万元
南昌茵梦湖置业有限公司	股权转让减少合并	公司处置增加归母净利润 52,741.42 万元
南昌安晟置业有限公司	股权转让减少合并	公司处置增加归母净利润 24,201.45 万元
南昌欧风置业有限公司	股权转让减少合并	公司处置增加归母净利润 1,842.13 万元
南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司	股权转让减少合并	公司处置增加归母净利润 2,753.30 万元
句容同康医院有限公司	股权转让减少合并	公司处置减少归母净利润 638.27 万元
增城荔涛房地产有限公司	股权转让减少合并	公司处置增加归母净利润 2,858.46 万元
增城荔丰房地产有限公司	股权转让减少合并	公司处置增加归母净利润 2,567.30 万元
深圳泰禾商业管理有限公司	股权转让减少合并	无重大影响
河南润天置业有限公司	股权转让减少合并	公司处置减少归母净利润 1,760.00 万元
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	股权转让减少合并	公司处置增加归母净利润 5,874.80 万元
佛山市泰维房地产开发有限公司	股权转让减少合并	无重大影响
福州泰盛置业有限公司	股权转让减少合并	公司处置增加归母净利润 3,644.75 万元
句容市翔峰置业有限公司	股权转让减少合并	公司处置减少归母净利润 2,384.05 万元
江苏中加长龙山置业有限公司	股权转让减少合并	无重大影响
句容信通置业有限公司	股权转让减少合并	无重大影响
福州泰瑞房地产开发有限公司	股权转让减少合并	无重大影响
宁德市中维房地产开发有限公司	股权转让减少合并	无重大影响
南京泰禾禹峰置业有限公司	注销	无重大影响
南京泰禾瀚宸置业有限公司	注销	无重大影响
南京泰禾瀚晟置业有限公司	注销	无重大影响
南京泰禾瀚睿置业有限公司	注销	无重大影响
南京泰禾瀚泓置业有限公司	注销	无重大影响

江苏泰禾宾盛置业有限公司	注销	无重大影响
南京泰禾晟德置业有限公司	注销	无重大影响
南京泰禾宏睿置业有限公司	注销	无重大影响
南京泰禾旭宸置业有限公司	注销	无重大影响
南京泰禾吉旭置业有限公司	注销	无重大影响
苏州泰禾锦城置业有限公司	注销	无重大影响
苏州泰禾锦鸿置业有限公司	注销	无重大影响
苏州泰禾鸿运置业有限公司	注销	无重大影响
苏州泰禾锦煜置业有限公司	注销	无重大影响
苏州泰禾锦晟置业有限公司	注销	无重大影响
苏州泰禾锦兆置业有限公司	注销	无重大影响
东莞中维嘉信房地产开发有限公司	注销	无重大影响
福州泰禾锦川置业有限公司	注销	无重大影响
福州泰禾锦绣置业有限公司	注销	无重大影响
石家庄禾信房地产开发有限公司	注销	无重大影响
石家庄禾实房地产开发有限公司	注销	无重大影响
石家庄泰瑞房地产开发有限公司	注销	无重大影响
福建绿美食用菌科技发展有限公司	注销	无重大影响
福建省三农化学进出口有限公司	注销	无重大影响
上海禾皓置业有限公司	注销	无重大影响
上海禾御置业有限公司	注销	无重大影响
上海闵择置业有限公司	注销	无重大影响
上海庚鸿置业有限公司	注销	无重大影响
上海禾灏置业有限公司	注销	无重大影响
浙江泰禾环杭置业有限公司	注销	无重大影响
南昌滨泰实业有限公司	注销	无重大影响
杭州泰禾锦晟置业有限公司	注销	无重大影响
杭州泰禾锦瑞置业有限公司	注销	无重大影响
杭州嘉骏置业有限公司	注销	无重大影响
杭州泰禾锦峪置业有限公司	注销	无重大影响
杭州嘉鹏置业有限公司	注销	无重大影响
济南泰中置业有限公司	注销	无重大影响
成都泰禾瑞亨科技有限公司	注销	无重大影响
成都泰禾瑞达装饰工程有限公司	注销	无重大影响

成都泰禾企业管理有限公司	注销	无重大影响
成都泰禾瑞德装饰材料有限公司	注销	无重大影响
成都泰禾瑞丰贸易有限公司	注销	无重大影响
重庆泰禾工程管理咨询有限公司	注销	无重大影响
重庆泰禾装饰工程有限公司	注销	无重大影响
重庆泰禾贸易有限公司	注销	无重大影响
重庆泰禾装饰材料有限公司	注销	无重大影响
重庆泰禾科技有限公司	注销	无重大影响
厦门泰禾育仁教育科技有限公司	注销	无重大影响
承德泰禾锦鸿房地产开发有限公司	注销	无重大影响
承德泰禾锦城房地产开发有限公司	注销	无重大影响
承德泰禾嘉华房地产开发有限公司	注销	无重大影响
承德泰禾鸿运房地产开发有限公司	注销	无重大影响
郑州泰禾润康置业有限公司	注销	无重大影响
郑州泰禾盛澳置业有限公司	注销	无重大影响
郑州泰禾通茂置业有限公司	注销	无重大影响
郑州泰禾汇天置业有限公司	注销	无重大影响
郑州安昌置业有限公司	注销	无重大影响
郑州嘉启置业有限公司	注销	无重大影响
郑州泰禾丽创置业有限公司	注销	无重大影响
新郑市泰禾大丰置业有限公司	注销	无重大影响
济南红门置业有限公司	注销	无重大影响
济南运成置业有限公司	注销	无重大影响
济南广深置业有限公司	注销	无重大影响
济南新禾置业有限公司	注销	无重大影响
湖南浔龙河泰维置业有限公司	非同一控制企业合并后股权转让	公司处置增加归母净利润 2,697.11 万元
北京泰禾锦辉养老产业发展有限公司	设立后注销	无重大影响
北京泰禾鸿运养老产业发展有限公司	设立后注销	无重大影响
北京泰禾嘉信养老产业发展有限公司	设立后注销	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

公司主要子公司的主营业务与公司一致，经营情况参考本报告“第四节、经营情况讨论与分析”。

八、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

九、公司未来发展的展望

（一）外部环境

2020年是我国全面建成小康社会决胜之年，宏观上看，新冠病毒疫情的爆发对全世界经济发展提出严峻考验，国内经济发展同样面临较大的不确定性。“房住不炒”依旧是调控政策的总基调，促进房地产市场的平稳健康发展依旧是政策制定的宗旨。

（二）公司经营策略

2020年公司将继续以房地产业务为核心，继续强化资金意识，加强人才培养与人才管理，推动“泰禾+”战略进一步落地，不忘初心，谋求公司更稳健和更有质量的后续发展。

1、强化资金意识，严格把控风险

公司经营与管理将以促进周转、回流资金为重心，提升业务人员的资金意识、经营意识和风险意识。同时提升资金使用效率，实现资金统筹安排与管理；加强与金融机构的深度合作，为公司发展持续提供资金支持；继续优化资产负债结构，降低融资成本，把控融资风险。

2、加强人才培养，提升管理水平

持续完善公司治理框架，加强内部管控。推进组织扁平化管理，提升管理效率。强化重点区域、重点城市、重点项目、重大卡点的监督控制，保障各项目节点顺利完成。进一步完善公司信息化体系，加强信息管控，保障信息安全，确保信息准确、及时的反馈至各相关部门。

人才管理方面，严格贯彻不拘一格、任人唯贤的方针。重视人才内部培养，组织各专业条线定期培训赋能。完善人员内部选拔机制，提升管理层内生比例。强化经营意识、资金意识、风险意识，打造一支专业、高效、忠诚的人员队伍。

3、进一步推进“泰禾+”落地，实现协同发展

进一步聚合控股股东的资源，推进“泰禾+”在医疗、教育、文化等方面配套服务的落地。了解客户需求，提供全周期配套服务，为实现“泰禾式美好生活”而努力。同时通过“泰禾+”服务的落地，提升泰禾产品附加值，实现板块间协同发展。

（三）可能面临的风险及应对措施

公司未来经营面临的风险主要有行业政策风险、负债规模较大的风险及不可抗力风险等方面。

1、行业政策风险

房地产行业是国民经济的重要行业，与民生和社会经济紧密相关，这决定了政府对行业的高度关注及适时干预的可能性较大。国家根据房地产业发展状况通过行政、金融等手段引导房地产市场的稳定发展，行业受国家宏观调控政策影响较大。近年，随着房地产市场快速增长，局部区域呈现过热态势，各地政府因城施策、分类调控出台限购、限贷、限售等一系列调控政策；同时加大对土地出让、房地产企业融资等环节的干预，从供需两侧共同遏制市场过热状况并取得一定成效。预计未来一段时间内，房地产行业仍将延续以政策调控为主基调。

应对措施：公司将继续加强对宏观政策的研究，及时调整经营策略，顺应政策导向和市场需求，合理布局，增强协同效益，有效防范政策性风险。

2、负债规模较大的风险

公司所处的房地产行业存在负债规模普遍较大、负债率普遍较高的特点。截至报告期末，公司有息负债规模较大，资产负债率维持较高水平。若未来房地产行业政策发生重大不利变化，可能会对公司现金流产生负面影响，对公司偿债能力造成一定风险。

应对措施：公司将持续关注自身的负债规模、资产负债率等指标，加强公司运营管理能力，提升销售回款率，缩短回款周期，积极调整公司资产负债结构，合理控制负债规模。

3、不可抗力风险

2020年初，因为新型冠状病毒肺炎疫情的出现，以及在全世界多个国家地区之间的蔓延，使得我国采取了积极有效的防控措施，采取部分地区封闭，推迟春节后复产复工等相关举措。疫情的蔓延及防控措施的实施，对房地产行业造成了重大影响，造成在建项目开工时间的推迟，也在一定程度上影响了公司的日常经营，给公司带来挑战。

应对措施：加强政策及市场敏锐度，针对变化积极调整经营策略，同时加强公司应对风险的能力和水平，做好防控、加强管控，增强风险抵抗能力，为公司在变化中抓住机遇提供保障。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019年01月16日	实地调研	机构	巨潮资讯网《泰禾集团：2019年1月16日投资者关系活动记录表（2019-01）》
2019年02月26日	实地调研	机构	巨潮资讯网《泰禾集团：2019年2月26日投资者关系活动记录表（2019-02）》
2019年03月15日	实地调研	机构	巨潮资讯网《泰禾集团：2019年3月15日投资者关系活动记录表（2019-03）》
2019年04月22日	实地调研	机构	巨潮资讯网《泰禾集团：2019年4月22日投资者关系活动记录表（2019-04）》
2019年09月19日	实地调研	机构	巨潮资讯网《泰禾集团：2019年9月19日投资者关系活动记录表（2019-05）》
接待次数	5		
接待机构数量	29		
接待个人数量	0		
接待其他对象数量	0		
是否披露、透露或泄露未公开重大信息	否		

第五节重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

公司重视对投资者的回报，严格按照《公司章程》规定实施利润分配政策。2018年，公司制定了《公司未来三年（2018-2020年）股东回报规划》，明确了分红标准和分红比例，进一步完善了利润分配政策。

报告期内，公司严格按照《公司章程》规定执行利润分配政策，实施完成了2018年度利润分配方案：本次权益分派股权登记日为2019年7月4日，除权除息日为2019年7月5日，以董事会审议通过分配预案之日（2019年4月12日）的总股本1,244,450,720为基数，向全体股东每10股派发现金红利2.20元人民币（含税），合计人民币273,779,158.40元，剩余未分配利润留存以后年度分配，以资本公积金向全体股东每10股转增10股。

公司的利润分配政策的制定和执行情况，符合《公司章程》的规定及股东大会决议的要求，分红标准和比例明确、清晰，相关的决策程序和机制完备。独立董事尽职尽责，发挥了应有的作用。中小股东有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益得到充分维护。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司近3年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

2019年度利润分配预案：2019年度拟不进行利润分配，也不以资本公积金转增股本，未分配利润结转下一年度。

2018年度利润分配方案：以董事会审议通过分配预案之日（2019年4月12日）的总股本1,244,450,720为基数，向全体股东每10股派发现金红利2.20元人民币（含税），合计人民币273,779,158.40元，剩余未分配利润留存以后年度分配，以资本公积金向全体股东每10股转增10股。

2017年度利润分配方案：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元人民币（含税），合计人民币273,779,158.40元，剩余未分配利润留存以后年度分配，不进行资本公积金转增股本。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润

							的比率
2019 年	0.00	466,438,784.07	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2018 年	273,779,158.40	2,554,675,210.63	10.72%	0.00	0.00%	273,779,158.40	10.72%
2017 年	273,779,158.40	2,124,469,202.25	12.89%	0.00	0.00%	273,779,158.40	12.89%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用 不适用

报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
结合公司 2020 年度业务发展计划，从平衡当前资金需求与未来发展投入、股东中长期回报的角度考虑，为保障公司持续稳定发展，2019 年度拟不进行利润分配，不进行资本公积金转增股本，未分配利润结转下一年度。	公司 2019 年度未分配利润累积滚存至下一年度，将主要用于地产项目开发及建设、偿还债务及日常运营，为公司中长期发展战略的顺利实施提供可靠的保障。

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
首次公开发行或再融资时所作承诺	控股股东泰禾投资	其他承诺	根据中国证监会对再融资填补即期回报措施能够得到切实履行的相关规定要求，针对本次非公开发行摊薄即期回报的风险，作为填补回报措施相关责任主体之一，承诺不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，同意中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，作出相关处罚或采取相关管理措施。	2016年09月08日	三年	已履行完毕
	实际控制人黄其森先生	其他承诺	根据中国证监会对再融资填补即期回报措施能够得到切实履行的相关规定要求，针对本次非公开发行摊薄即期回报的风险，作为填补回报措施相关责任主体之一，承诺不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，同意中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，作出相关处罚或采取相关管理措施。	2016年09月08日	三年	已履行完毕
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺	控股股东泰禾投资	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	泰禾投资作为泰禾集团股份有限公司（以下简称“股份公司”）的控股股东，就下属公司嘉兴焜昱投资有限公司（以下简称“嘉兴焜昱”）与股份公司合作设立嘉兴焜昱股权投资合伙企业（有限合伙）事项，做出如下承诺：1、本公司、本公司持有权益达到51%以上的其他子公司以及本公司实际控制的其他企业（以	2018年05月05日	长期有效	正常履行中

			<p>下简称“附属企业“），目前并没有直接或间接地从事任何与股份公司及其全资、控股子公司从事的主营业务存在竞争的任何业务活动。2、本公司，及下属公司嘉兴焜昱与股份公司合作设立的嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙），不会在中国境内及/或境外单独或与他人以任何形式（包括但不限于投资、并购、联营、合资、合作、合伙、承包或租赁经营、购买上市公司股票或参股）直接或间接从事、参与、协助从事或参与任何与股份公司及其全资、控股子公司目前及今后进行的主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务活动。3、嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）设立目的，系帮助股份公司快速扩大产业规模，协助上市公司外延式扩张发展，保证上市公司可持续发展。本公司同意，对于嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）所投资标的股权，在符合相关证券监管法规的前提下，优先选择出售给股份公司。如出售给股份公司条件不成熟，则会选择对外出售。具体收购事宜按法律、法规、交易所的相关规定确定。4、本公司同意，嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）所投资标的项目的运营管理均由股份公司进行。5、本承诺自本公司做出之日起生效，在嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）的存续期内一直生效。</p>			
	控股股东泰禾投资	其他承诺	<p>泰禾集团（含泰禾集团、泰禾集团全资子公司及控股子公司）、泰禾投资（含公司及全资子公司、控股子公司）员工凡于 2018 年 10 月 29 日至 2018 年 12 月 31 日期间净买入的泰禾集团股票，连续持有 12 个月以上，且员工在持有该部分股票期间连续在泰禾集团、泰禾投资履职的，该部分股票的收益归员工个人所有，若该部分股票产生亏损，由泰禾投资对亏损部分予以一次性全额补偿。</p>	2018 年 10 月 26 日	长期有效	正常履行中

	控股股东泰禾投资	其他承诺	泰禾集团（含泰禾集团、泰禾集团全资子公司及控股子公司）、泰禾投资（含公司及全资子公司、控股子公司）员工凡于 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 1 月 31 日期间净买入的泰禾集团股票，连续持有 12 个月以上，且员工在持有该部分股票期间连续在泰禾集团、泰禾投资履职的，该部分股票的收益归员工个人所有，若该部分股票产生亏损，由泰禾投资对亏损部分予以一次性全额补偿。	2018 年 12 月 28 日	长期有效	正常履行中
	控股股东泰禾投资	其他承诺	泰禾集团股份有限公司控股股东泰禾投资集团有限公司承诺，泰禾投资及一致行动人在《关于泰禾集团 2018 年度利润分配及资本公积金转增股本预案》由泰禾集团股份有限公司披露后，六个月内不存在减持计划。	2019 年 04 月 02 日	六个月	已履行完毕
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

董事会：

公司董事会经过认真讨论，认为大华发表的非标准无保留意见的审计报告，如实体现了公司截至审计报告披露日的状况。除此之外，公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了公司2019年12月31日的合并及公司财务状况以及2019年度的合并及公司经营成果和现金流量。针对审计意见，公司董事会说明如下：

针对大额已到期未归还借款，以及公司因子公司未履行还款义务而被列为被执行人的事项，一方面，公司控股股东泰禾投资集团有限公司正在筹划公司引入战略投资者事宜（详见公司2020-037号公告），公司认为该引战事项将有助于帮助减轻目前大额到期未归还借款带来的压力。另一方面，公司积极采取多种措施，一是加大营销力度，二是拓展融资渠道，三是与金融机构开展展期磋商，力争通过以上措施降本增效，提高自身抗风险能力。

独立董事：

经过与董事会和年审会计师充分沟通，我们认为，大华会计师事务所（特殊普通合伙）依据相关情况，对公司2019年度财务报告出具非标准无保留意见的审计报告，公司董事会对相关事项的专项说明，客观反映了公司的实际情况。作为公司独立董事，我们尊重并接受会计师事务所出具的审计报告，并对董事会的专项说明予以认可。此外，我们也将持续关注并监督公司董事会和管理层采取的相应措施，切实维护上市公司和广大股东尤其是中小股东的合法权益。

监事会：

1、大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的非标准无保留意见的审计报告，客观、公允地反映了公司的财务状况及经营成果。公司董事会对审计报告非标准无保留意见涉及的事项出具了专项说明，该专项说明对会计师事务所出具的非标准无保留意见的审计报告予以理解和认可，公司监事会同意董事会出具的专项说明。

2、公司监事会希望董事会和管理层能就相关事项采取切实可行的办法和措施，有效化解风险。监事会将持续关注董事会和管理层相关工作的开展，切实维护公司及全体股东的合法权益。

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

财政部于2019年4月30日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号），对一般企业财务报表格式进行了修订，拆分部分资产负债表项目和调整利润表项目等。本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下：

单位：元

列报项目	列报变更前金额	影响金额	列报变更后金额	备注
应收票据				

应收账款		1,187,614,642.26	1,187,614,642.26	
应收票据及应收账款	1,187,614,642.26	-1,187,614,642.26		
应付票据		607,843,101.43	607,843,101.43	
应付账款		7,060,345,334.19	7,060,345,334.19	
应付票据及应付账款	7,668,188,435.62	-7,668,188,435.62		

1、会计政策变更

本公司自2019年1月1日起执行财政部2017年修订的《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号-金融资产转移》和《企业会计准则第24号-套期会计》、《企业会计准则第37号-金融工具列报》（以上四项统称<新金融工具准则>），变更后的会计政策详见附注四。

（1）执行新金融工具准则对本公司的影响

于2019年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，本公司未调整可比期间信息。金融工具原账面价值和金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入2019年1月1日留存收益或其他综合收益。

执行新金融工具准则对本期期初资产负债表相关项目的影响列示如下：

单位：元

项目	2018年12月31日	累积影响金额			2019年1月1日
		分类和计量影响	金融资产减值影响	小计	
交易性金融资产		84,717,740.82	-	84,717,740.82	84,717,740.82
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	83,286,940.82	-83,286,940.82	-	-83,286,940.82	-
可供出售金融资产	2,560,048,815.58	-	-	-	-
		2,560,048,815.58		2,560,048,815.58	
债权投资		40,530,000.00	-	40,530,000.00	40,530,000.00
其他权益工具投资		2,357,637,162.48	-	2,357,637,162.48	2,357,637,162.48
递延所得税资产		17,142,300.00	-	17,142,300.00	17,142,300.00
资产合计	2,643,335,756.40	-143,308,553.10	-	-143,308,553.10	2,500,027,203.30
其他综合收益		-91,881,653.10	-	-91,881,653.10	-91,881,653.10
未分配利润		-51,426,900.00	-	-51,426,900.00	-51,426,900.00
所有者权益合计		-143,308,553.10	-	-143,308,553.10	-143,308,553.10

注：上表仅呈列受影响的财务报表项目，不受影响的财务报表项目不包括在内，因此所披露的小计和合计无法根据上表中呈列的数字重新计算得出。

2、会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

公司名称	变动原因
上海冠菱贸易有限公司	设立
上海驰菱建筑装饰工程有限公司	设立
上海泰禾养老服务有限公司	设立
东莞泰禾商业管理有限公司	设立
北京泰禾立仁教育咨询有限公司	设立
上海辰菱营销策划有限公司	设立
杭州艺辉商务咨询有限公司	股权转让减少合并
福州泰禾永盛置业有限公司	股权转让减少合并
杭州禾睿房地产开发有限公司	股权转让减少合并
南昌茵梦湖置业有限公司	股权转让减少合并
南昌安晟置业有限公司	股权转让减少合并
南昌欧风置业有限公司	股权转让减少合并
南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司	股权转让减少合并
句容同康医院有限公司	股权转让减少合并
增城荔涛房地产有限公司	股权转让减少合并
增城荔丰房地产有限公司	股权转让减少合并
深圳泰禾商业管理有限公司	股权转让减少合并
河南润天置业有限公司	股权转让减少合并
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	股权转让减少合并
佛山市泰维房地产开发有限公司	股权转让减少合并
福州泰盛置业有限公司	股权转让减少合并
句容市翔峰置业有限公司	股权转让减少合并
江苏中加长龙山置业有限公司	股权转让减少合并
句容信通置业有限公司	股权转让减少合并
福州泰瑞房地产开发有限公司	股权转让减少合并
宁德市中维房地产开发有限公司	股权转让减少合并
南京泰禾禹峰置业有限公司	注销
南京泰禾瀚宸置业有限公司	注销
南京泰禾瀚晟置业有限公司	注销
南京泰禾瀚睿置业有限公司	注销
南京泰禾瀚泓置业有限公司	注销
江苏泰禾宾盛置业有限公司	注销
南京泰禾晟德置业有限公司	注销
南京泰禾宏睿置业有限公司	注销

南京泰禾旭宸置业有限公司	注销
南京泰禾吉旭置业有限公司	注销
苏州泰禾锦城置业有限公司	注销
苏州泰禾锦鸿置业有限公司	注销
苏州泰禾鸿运置业有限公司	注销
苏州泰禾锦煜置业有限公司	注销
苏州泰禾锦晟置业有限公司	注销
苏州泰禾锦兆置业有限公司	注销
东莞中维嘉信房地产开发有限公司	注销
福州泰禾锦川置业有限公司	注销
福州泰禾锦绣置业有限公司	注销
石家庄禾信房地产开发有限公司	注销
石家庄禾实房地产开发有限公司	注销
石家庄泰瑞房地产开发有限公司	注销
福建绿美食用菌科技发展有限公司	注销
福建省三农化学进出口有限公司	注销
上海禾皓置业有限公司	注销
上海禾御置业有限公司	注销
上海闵择置业有限公司	注销
上海庚鸿置业有限公司	注销
上海禾灏置业有限公司	注销
浙江泰禾环杭置业有限公司	注销
南昌滨泰实业有限公司	注销
杭州泰禾锦晟置业有限公司	注销
杭州泰禾锦瑞置业有限公司	注销
杭州嘉骏置业有限公司	注销
杭州泰禾锦峪置业有限公司	注销
杭州嘉鹏置业有限公司	注销
济南泰中置业有限公司	注销
成都泰禾瑞亨科技有限公司	注销
成都泰禾瑞达装饰工程有限公司	注销
成都泰禾企业管理有限公司	注销
成都泰禾瑞德装饰材料有限公司	注销
成都泰禾瑞丰贸易有限公司	注销
重庆泰禾工程管理咨询有限公司	注销
重庆泰禾装饰工程有限公司	注销
重庆泰禾贸易有限公司	注销
重庆泰禾装饰材料有限公司	注销
重庆泰禾科技有限公司	注销
厦门泰禾育仁教育科技有限公司	注销

承德泰禾锦鸿房地产开发有限公司	注销
承德泰禾锦城房地产开发有限公司	注销
承德泰禾嘉华房地产开发有限公司	注销
承德泰禾鸿运房地产开发有限公司	注销
郑州泰禾润康置业有限公司	注销
郑州泰禾盛澳置业有限公司	注销
郑州泰禾通茂置业有限公司	注销
郑州泰禾汇天置业有限公司	注销
郑州安昌置业有限公司	注销
郑州嘉启置业有限公司	注销
郑州泰禾丽创置业有限公司	注销
新郑市泰禾大丰置业有限公司	注销
济南红门置业有限公司	注销
济南运成置业有限公司	注销
济南广深置业有限公司	注销
济南新禾置业有限公司	注销
湖南浔龙河泰维置业有限公司	非同一控制企业合并后转让
北京泰禾锦辉养老产业发展有限公司	设立后注销
北京泰禾鸿运养老产业发展有限公司	设立后注销
北京泰禾嘉信养老产业发展有限公司	设立后注销

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	350
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	颜新才、王新娟
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1、1

当期是否改聘会计师事务所

是 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是 否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是 否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

鉴于瑞华已经连续多年为公司提供审计服务，为确保审计工作的独立性和客观性，并结合公司未来发展的需要，经综合评估，公司决定变更会计师事务所。公司于2019年9月26日召开的第九届董事会第二次会议、第九届监事会第二次会议及于2019年10月14日召开的2019年第六次临时股东大会审议通过了《关于变更会计师事务所的议案》，同意聘任大华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司2019年度财务和内部控制审计机构，聘期自股东大会审议通过之日起一年。根据审计工作

量，经协商确定，公司2019年度财务审计和内部控制审计费用共350万元。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

- 1、公司第九届董事会第二次会议、第九届监事会第二次会议及2019年第六次临时股东大会审议通过了《关于变更会计师事务所的议案》，同意聘任大华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司2019年度财务和内部控制审计机构。根据审计工作量，经协商确定，公司2019年度财务审计和内部控制审计费用共350万元，其中，内部控制审计费用30万元。
- 2、2016年8月至今，公司聘请国信证券股份有限公司作为公司2016年度非公开发行A股股票的保荐机构，本次非公开发行尚未发行完成，报告期间未产生相关费用。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十一、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成预计 负债	诉讼(仲裁) 进展	诉讼(仲裁)审理 结果及影响	诉讼(仲裁)判 决执行情况	披露日期	披露索引
因股权转让纠纷事项，沃得重工（中国）有限公司、江苏沃得工程机械销售有限公司及江苏沃得起重机有限公司与公司全资子公司江苏泰禾锦城置业有限公司发生诉讼	我方作为原告涉案金额为299,667.61万元，我方作为被告涉案金额为52,623.36万元	否	进行中	该事项对公司生产经营及偿债能力无重大影响。目前本诉讼涉及的房地产项目尚未开发及销售，因此本诉讼对项目公司的生产经营无直接影响。	不适用	2019年02月12日	巨潮资讯网《重大诉讼公告》（公告编号：2019-013号）
因公司原全资子公司福州泰佳实业有限公司的商票纠纷事项，公司被部分票据持有人诉讼，相关案件共8起，单个案件涉案商票金额涉案商票金额为600万元至	15,700	否	进行中	泰佳实业已将对对应商票备付金全额支付给本公司，本事项预计不会对公司造成损失，公司未计提预计负债。	不适用	2019年04月30日	巨潮资讯网《重大诉讼公告》（公告编号：2019-047号）

5,000 万元不等							
因股权转让纠纷，公司控股子公司东莞市金泽置业投资有限公司的股东卢泽芳、王照文就金泽置业股权转让纠纷一事提起仲裁申请	16,750	是	进行中	目前该案件账面已计提 1,908.36 万元的预计负债	不适用	2019 年 05 月 24 日	巨潮资讯网《重大仲裁公告》（公告编号：2019-061 号）
其他未达到披露标准的诉讼	112,380.74	否	报告期内公司下属子公司涉及的诉讼案件共 163 起，大部分为金额较小的商品房合同纠纷及物业合同纠纷。	无重大影响	部分执行完毕，部分正在执行		

十三、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

截至2019年12月31日，已到期尚未还款的借款本金总额为48.62亿元，公司已根据借款合同相关约定计提了1.25亿元的预计负债。

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
泰禾投资集团有限公司及其控制的其他企业	控股股东及其控制的其他企业	日常关联交易	与关联方因日常经营发生的出租商品、提供物业管理服务等	市场公允价格	不适用	221.4	0.00%	2,100	否	现金	不适用	2019年04月13日	2019-036号
泰禾投资集团有限公司及其控制的其他企业	控股股东及其控制的其他企业	日常关联交易	与关联方因日常经营发生的购买商品、接受劳务等	市场公允价格	不适用	126.26	0.00%	11,000	否	现金	不适用	2019年04月13日	2019-036号
合计				--	--	347.66	--	13,100	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				报告期内按类别发生的日常关联交易正常履行，各类关联交易的发生金额未超过相应预计金额。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产（万元）	被投资企业的净资产（万元）	被投资企业的净利润（万元）
泰禾投资集团有限公司	控股股东	泰禾金控（平潭）集	金融投资	25 亿元	234,798.52	234,781.99	-17,180.48

		团有限公司						
嘉兴焜昱投资有限公司	控股股东控制的其他企业	嘉兴焜昱股权投资合伙企业（有限合伙）	股权投资	认缴出资额 200.05 亿元	862,632.4	862,448.89	-133.49	
被投资企业的重大在建项目的进展情况（如有）		不适用						

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期收回金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
无	无	无	否	0					0
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		无							

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期归还金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
泰禾投资集团有限公司及其控制的其他企业	控股股东及其控制的其他企业	向关联方借款	11,425.89	800,993.43	744,856.69	0.00%	0	67,562.63
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		无重大影响						

5、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

托管情况说明

序号	委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据
1	泰禾（福建）集团有限公司	本公司	管理“锦绣水乡”房地产项目，管理服务包括建筑设计、工程管理、销售代理和综合管理等	2013年11月1日	2020年11月1日	1、设计管理服务费、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。
2	济南东拓置业有限公司	济南泰禾置业集团有限公司	代办项目开发期建设手续、规划设计、招投标管理、施工管理、成本与费用控制、竣工验收、交付与保修、物业服务等内容	2017年11月22日		本次合作代建服务费预计为3,000万元人民币
3	上海泰瓴置业有限公司	上海禾启房地产开发有限公司	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年10月1日	2018年12月3日	工程设计管理费、工程前期策划管理费、工程概算及成本管理、工程施工与质量管理费、工程材料采购管理费，分别按服务项目的总建筑面积结算。
4	上海坤安置业有限公司	福州泰禾丽创置业有限公司	提供项目代建及销售管理服务	2017年11月15日		管理费用小于等于总销售收入的1.5%，销售费用小于等于总销售收入的2%

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的托管项目。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

√ 适用 □ 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司	2017年07月12日	200,000	2018年01月09日	18,870	连带责任保证	3年	否	否
厦门泰世房地产开发有限公司	2016年11月22日	155,000	2017年01月11日	50,505	连带责任保证	4年	否	否
苏州禾发房地产开发有限公司	2016年07月23日	100,470						
苏州禾发房地产开发有限公司	2016年12月15日	80,000	2016年12月26日	14,400	连带责任保证	6年	否	否
太仓禾发房地产开发有限公司	2018年04月21日	120,000	2018年05月03日	15,300	连带责任保证	2年	否	否
北京泰禾影视文化发展有限公司	2017年07月11日	50,000	2017年09月11日	30,100	连带责任保证	5年	否	否
杭州禾睿房地产开发有限公司	2017年03月09日	120,000						
杭州禾睿房地产开发有限公司	2017年12月09日	180,000	2018年06月20日	68,600	连带责任保证	3年	是	否
达盛集团山东置业有限公司	2017年03月30日	75,000						
达盛集团山东置业有限公司	2017年04月28日	100,000	2017年04月28日	67,382	连带责任保证	2年	是	否
达盛集团山东置业有限公司	2018年01月05日	30,000						
达盛集团山东置业有限公司	2018年08月11日	100,000						
福州泰盛置业有限公司	2016年04月29日	50,000						
福州泰盛置业有限公司（含调剂）	2018年04月25日	30,000	2019年04月09日	2,500	连带责任保证	3年	否	否

福州泰盛置业有限公司	2019年04月13日	70,000						
湖南浔龙河泰维置业有限公司	2019年06月06日	30,000	2019年06月25日	15,000	连带责任保证	2年	否	否
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	2016年04月29日	400,000	2017年03月31日	68,960	连带责任保证	5年	否	否
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	2017年02月16日	240,000	2017年05月12日	97,200	连带责任保证	3年	否	否
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司			2018年04月26日	71,000	连带责任保证	3年	是	否
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	2018年01月12日	40,000	2018年04月26日	38,800	连带责任保证	3年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)			100,000	报告期内对外担保实际发生额合计(A2)				17,500
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)			2,170,470	报告期末实际对外担保余额合计(A4)				356,180
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
福州泰禾房地产开发有限公司	2016年12月22日	200,000	2017年02月09日	72,000	连带责任保证	3年	否	否
福州泰禾房地产开发有限公司			2017年05月17日	12,635	连带责任保证	3年	是	否
福州泰禾房地产开发有限公司			2017年09月19日	4,250	连带责任保证	3年	是	否
福州泰禾房地产开发有限公司	2017年03月29日	20,000	2017年12月19日	58,500	连带责任保证	5年	否	否
福州泰禾房地产开发有限公司	2017年11月20日	90,000	2017年12月28日	85,500	连带责任保证	5年	是	否
福州泰禾房地产开发有限公司	2018年02月13日	500,000	2018年02月13日	116,865	连带责任保证	5年	否	否
福州泰禾房地产开发有限公司			2018年09月07日	115,600	连带责任保证	5年	是	否
福州泰禾房地产开发有限公司			2018年10月23日	12,900	连带责任保证	2年6个月	否	否
福州泰禾房地产开发有限公司	2019年04月13日	40,000						

福州泰禾房地产开发 有限公司			2019年08月13日	176,000	连带责任保证	1年	否	否
福州泰禾房地产开发 有限公司			2019年08月20日	20,000	连带责任保证	1年	否	否
福州泰禾房地产开发 有限公司			2019年09月03日	70,000	连带责任保证	1年	否	否
福州泰禾房地产开发 有限公司			2019年09月25日	110,000	连带责任保证	1年	否	否
福州泰禾房地产开发 有限公司			2019年09月30日	59,796	连带责任保证	1年	否	否
福建中维房地产开发 有限公司	2016年04 月29日	150,000	2016年11月29日	6,500	连带责任保证	5年	是	否
福建中维房地产开发 有限公司			2017年12月18日	3,000	连带责任保证	3年	是	否
福建中维房地产开发 有限公司			2018年09月28日	60,000	连带责任保证	3年	是	否
福建中维房地产开发 有限公司			2019年09月03日	27,918	连带责任保证	1年	否	否
福州中夏房地产开发 有限公司	2015年12 月31日	120,000						
福州中夏房地产开发 有限公司	2017年03 月01日	200,000						
福州中夏房地产开发 有限公司	2017年03 月09日	200,000	2017年03月30日	516,000	连带责任保证	3年	否	否
福州中夏房地产开发 有限公司	2019年04 月13日	230,000						
福州中维房地产开发 有限公司	2015年12 月30日	150,000	2016年02月04日	68,000	连带责任保证	10年	否	否
福州中维房地产开发 有限公司			2017年05月27日	37,525	连带责任保证	16年	否	否
福州中维房地产开发 有限公司	2019年04 月13日	100,000						
福建泰维置业有限公 司	2017年11 月21日	200,000	2017年12月07日	38,333	连带责任保证	6年	是	否
福建泰维置业有限公 司			2018年02月13日	30,000	连带责任保证	6年	是	否
福建泰维置业有限公 司			2018年07月20日	44,660	连带责任保证	6年	否	否

福建泰维置业有限公司	2019年04月13日	200,000						
福建华夏世纪园发展有限公司	2017年02月16日	300,000	2017年03月06日	32,500	连带责任保证	4年	否	否
福建华夏世纪园发展有限公司	2019年04月13日	150,000						
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	2017年06月21日	380,000	2017年07月28日	314,000	连带责任保证	2年	是	否
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	2019年04月13日	220,000						
福州泰禾新世界房地产开发有限公司			2019年07月17日	284,000	连带责任保证	2年	否	否
福州泰禾运成置业有限公司	2017年04月28日	100,000	2017年07月14日	45,400	连带责任保证	3年	否	否
福州泰禾运成置业有限公司	2019年04月13日	200,000						
福州泰禾运成置业有限公司			2019年07月17日	70,000	连带责任保证	2年	否	否
福州新海岸旅游开发有限公司	2017年11月25日	160,000	2018年03月16日	136,000	连带责任保证	3年	否	否
福州新海岸旅游开发有限公司	2019年04月13日	340,000						
福建泰康房地产开发有限公司	2018年04月25日	50,000	2019年03月15日	28,970	连带责任保证	3年	否	否
福建泰康房地产开发有限公司	2019年04月13日	30,000						
福州泰禾锦兴置业有限公司(含调剂)	2018年04月25日	130,000	2018年08月28日	156,300	连带责任保证	1年	是	否
福州泰禾锦兴置业有限公司	2019年04月13日	300,000						
福州泰禾锦兴置业有限公司			2019年07月31日	240,000	连带责任保证	1年	否	否
福州凯泽雅丹实业有限公司	2017年03月18日	110,000	2017年12月08日	14,840	连带责任保证	2年	是	否
福州瑞邦道诚实业有限公司	2017年03月18日	110,000	2017年12月08日	14,090	连带责任保证	2年	是	否
福州泰禾鸿运置业有限公司	2017年09月21日	90,000	2018年02月06日	59,000	连带责任保证	4年	否	否

福建泰信置业有限公司	2019年04月13日	300,000	2019年07月19日	68,600	连带责任保证	2年	否	否
漳州泰禾房地产开发有限公司	2018年04月14日	110,000	2018年06月19日	69,980	连带责任保证	5年	是	否
漳州泰禾房地产开发有限公司	2018年06月09日	270,000	2018年06月29日	229,960	连带责任保证	5年	是	否
漳州泰禾房地产开发有限公司	2019年04月13日	90,000						
漳州泰禾房地产开发有限公司			2019年09月12日	269,940	连带责任保证	3年	否	否
厦门泰禾房地产开发有限公司	2013年10月29日	280,000	2017年07月14日	72,703	连带责任保证	7年	否	否
厦门泰禾房地产开发有限公司			2018年01月15日	41,750	连带责任保证	2年	否	否
宁德市中维房地产开发有限公司	2015年03月11日	120,000	2017年06月01日	13,150	连带责任保证	1年	是	否
泉州华大泰禾广场投资有限公司	2017年08月23日	190,000	2017年09月27日	30,000	连带责任保证	2年	是	否
泉州华大泰禾广场投资有限公司			2018年12月21日	27,350	连带责任保证	1年	是	否
泉州华大泰禾广场投资有限公司	2019年04月13日	160,000						
泉州连禾置业有限公司	2017年03月17日	275,000	2017年04月24日	42,000	连带责任保证	8年	否	否
泉州连禾置业有限公司	2017年04月28日	100,000	2017年09月27日	27,528	连带责任保证	8年	否	否
泉州连禾置业有限公司	2017年06月20日	50,000	2017年12月15日	26,590	连带责任保证	2年	是	否
泉州连禾置业有限公司	2017年08月22日	80,000	2018年01月17日	5,000	连带责任保证	2年	是	否
石狮泰禾广场投资有限公司	2015年03月11日	120,000	2017年01月24日	84,000	连带责任保证	9年	是	否
石狮泰禾广场投资有限公司	2019年04月13日	30,000						
石狮泰禾广场投资有限公司			2019年11月28日	84,000	连带责任保证	3年	否	否
江西蓝天碧水开发建设有限公司	2017年12月09日	100,000	2017年12月26日	38,190	连带责任保证	3年	是	否

北京泰禾房地产开发 有限公司	2018年04 月23日	280,000	2018年07月26日	100,000	连带责任保证	2年	否	否
北京泰禾嘉华房地产 开发有限公司	2014年05 月10日	200,000	2017年03月29日	99,000	连带责任保证	3年6个月	否	否
北京泰禾嘉华房地产 开发有限公司	2015年07 月02日	80,000	2018年09月14日	80,000	连带责任保证	3年6个月	是	否
北京泰禾嘉华房地产 开发有限公司	2019年04 月13日	70,000	2019年05月15日	59,400	连带责任保证	3年6个月	否	否
北京泰禾嘉信房地产 开发有限公司	2017年03 月01日	530,000	2017年10月24日	49,920	连带责任保证	4年	是	否
北京泰禾嘉信房地产 开发有限公司			2018年03月06日	130,000	连带责任保证	4年	否	否
北京泰禾嘉信房地产 开发有限公司			2018年06月28日	147,640	连带责任保证	4年	否	否
北京泰禾嘉兴房地产 开发有限公司	2018年02 月13日	180,000	2018年04月17日	20,000	连带责任保证	3年	否	否
北京泰禾嘉兴房地产 开发有限公司			2018年04月27日	30,000	连带责任保证	3年	否	否
北京泰禾嘉兴房地产 开发有限公司	2019年04 月13日	120,000						
北京泰禾嘉盈房地产 开发有限公司	2017年09 月21日	50,000	2017年12月06日	48,700	连带责任保证	4年	否	否
北京泰禾嘉盈房地产 开发有限公司	2019年04 月13日	130,000						
北京泰禾锦辉置业有 限公司	2017年08 月23日	600,000	2017年09月19日	299,750	连带责任保证	4年	是	否
北京泰禾锦辉置业有 限公司	2019年04 月13日	20,000						
北京泰禾锦绣置业有 限公司	2018年10 月11日	100,000	2018年10月26日	100,000	连带责任保证	2年	是	否
北京泰禾锦绣置业有 限公司	2018年12 月15日	350,000						
北京泰禾置业有限公 司	2014年06 月12日	250,000	2018年02月24日	100,000	连带责任保证	5年	是	否
北京泰禾置业有限公 司			2019年02月24日	100,000	连带责任保证	6个月	是	否
北京中维房地产开发 有限公司	2016年06 月14日	570,000	2016年07月19日	190,000	连带责任保证	6年	否	否

北京中维房地产开发 有限公司	2017年08 月02日	200,000	2018年12月06日	120,000	连带责任保证	3年	否	否
北京中维房地产开发 有限公司	2018年02 月13日	140,000	2018年04月02日	140,000	连带责任保证	3年	否	否
北京中维房地产开发 有限公司	2019年04 月13日	90,000	2019年07月20日	200,000	连带责任保证	1年	否	否
北京中维泰禾房地产 开发有限公司	2016年07 月23日	50,000	2017年12月13日	223	连带责任保证	1年	是	否
北京中维泰禾房地产 开发有限公司	2019年04 月13日	100,000						
北京昌基鸿业房地产 开发有限公司	2016年11 月22日	190,000	2016年12月20日	100,000	连带责任保证	5年	是	否
河北泰禾嘉兴房地产 开发有限公司	2018年01 月05日	34,000	2018年01月23日	24,000	连带责任保证	3年	否	否
济南东禾置业有限公 司	2017年10 月19日	120,000	2017年11月08日	29,900	连带责任保证	2年	是	否
济南东禾置业有限公 司	2018年04 月25日	30,000	2018年03月07日	70,000	连带责任保证	2年	是	否
济南东禾置业有限公 司	2019年04 月13日	50,000	2019年03月08日	29,400	连带责任保证	2年	是	否
济南中维置业有限公 司	2017年03 月18日	100,000	2017年06月09日	497	连带责任保证	5年	是	否
天津泰禾锦川置业有 限公司	2017年10 月19日	100,000	2017年11月08日	38,600	连带责任保证	3年	是	否
天津泰禾锦川置业有 限公司			2018年11月20日	15,000	连带责任保证	1年	是	否
天津泰禾锦川置业有 限公司			2019年07月24日	25,000	连带责任保证	1年	否	否
郑州泰禾红门置业有 限公司	2017年06 月24日	150,000	2017年07月12日	113,996	连带责任保证	3年	是	否
郑州泰禾润通置业有 限公司	2017年08 月02日	60,000	2017年08月18日	10,000	连带责任保证	5年	否	否
郑州泰禾运成置业有 限公司	2017年11 月25日	120,000	2018年03月28日	95,700	连带责任保证	2年	否	否
上海禾矜房地产开发 有限公司	2016年06 月16日	270,000	2016年11月11日	149,000	连带责任保证	4年	是	否
上海禾矜房地产开发 有限公司	2018年01 月12日	63,500	2018年01月30日	63,500	连带责任保证	2年3个月	是	否

上海禾矜房地产开发 有限公司			2019年06月04日	146,500	连带责任保证	2年	否	否
上海禾启房地产开发 有限公司	2017年06 月08日	55,000	2017年07月01日	33,990	连带责任保证	1年	是	否
上海红御房地产开发 有限公司	2015年03 月12日	100,000	2015年07月22日	40,000	连带责任保证	3年	是	否
上海红御房地产开发 有限公司	2018年04 月14日	100,000	2018年05月31日	10,000	连带责任保证	6年	是	否
上海红御房地产开发 有限公司			2018年06月21日	64,500	连带责任保证	5年	否	否
上海金闵房地产开发 有限公司	2018年04 月25日	100,000	2018年06月25日	60,000	连带责任保证	3年	否	否
上海金闵房地产开发 有限公司(含调剂)	2019年04 月13日	150,000	2019年03月09日	141,000	连带责任保证	1年6个月	否	否
上海兴闵房地产开发 有限公司	2016年06 月16日	270,000	2017年03月31日	138,384	连带责任保证	4年	是	否
上海兴闵房地产开发 有限公司	2018年01 月12日	52,000	2018年01月30日	52,000	连带责任保证	3年	是	否
上海兴闵房地产开发 有限公司			2018年12月14日	60,000	连带责任保证	4年	是	否
南京华誉悦港置业有 限公司	2018年01 月23日	96,300	2018年03月30日	49,390	连带责任保证	3年	是	否
南京华誉悦港置业有 限公司	2018年03 月22日	80,000						
南京吉庆房地产有限 公司	2017年03 月18日	180,000	2017年04月07日	59,990	连带责任保证	3年	是	否
南京泰禾锦鸿置业有 限公司	2017年09 月21日	120,000	2017年10月24日	105,000	连带责任保证	4年	是	否
南京泰禾锦鸿置业有 限公司			2019年11月19日	67,000	连带责任保证	2年	否	否
苏州禾瑞房地产开发 有限公司	2018年04 月25日	300,000	2019年02月02日	127,000	连带责任保证	4年	否	否
苏州锦润置业有限公 司	2017年11 月25日	350,000	2018年02月08日	77,800	连带责任保证	5年	否	否
杭州富阳野风乐多房 地产开发有限公司	2018年04 月25日	180,000	2018年09月27日	53,768	连带责任保证	3年	否	否
江苏泰禾锦城置业有 限公司	2017年11 月25日	270,000	2017年12月11日	152,240	连带责任保证	3年	是	否

句容濠峰置业有限公司	2018年04月25日	180,000	2018年11月29日	140,000	连带责任保证	3年	否	否
深圳泰禾房地产开发有限公司	2016年01月30日	550,000	2017年04月21日	489,198	连带责任保证	5年	否	否
深圳泰禾房地产开发有限公司、深圳中维菁山房地产开发有限公司	2017年03月09日	1,400,000	2017年04月21日	559,900	连带责任保证	5年	否	否
深圳中维菁山房地产开发有限公司			2018年05月29日	5,000	连带责任保证	5年	是	否
珠海保税区启航物流有限公司	2016年09月28日	110,000	2016年12月07日	90,000	连带责任保证	3年	是	否
珠海保税区启航物流有限公司	2017年12月09日	180,000	2018年01月11日	173,480	连带责任保证	5年	否	否
东莞市金泽置业投资有限公司	2016年06月16日	90,000	2017年03月10日	12,000	连带责任保证	3年	否	否
东莞市金泽置业投资有限公司	2017年07月12日	150,000	2017年07月13日	10,000	连带责任保证	5年	是	否
东莞市金泽置业投资有限公司	2018年04月25日	80,000	2017年09月27日	32,800	连带责任保证	1年	是	否
东莞市金泽置业投资有限公司			2018年03月08日	26,000	连带责任保证	1年	是	否
中山市乐美达儿童用品有限公司			2019年10月22日	65,500	连带责任保证	2年	否	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	2017年07月12日	697,620	2018年01月17日	139,524	连带责任保证	3年	否	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited			2018年01月17日	156,965	连带责任保证	5年	否	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited			2018年03月06日	160,453	连带责任保证	3年	否	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited			2018年05月23日	69,762	连带责任保证	3年	否	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	2018年05月12日	558,096	2019年07月10日	279,048	连带责任保证	3年	否	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited			2019年09月13日	69,762	连带责任保证	364天	否	否
Tahoe Group Global (Co.,) Limited			2019年09月20日	69,762	连带责任保证	364天	否	否
Tahoe Group Global			2019年12月12日	77,087	连带责任保证	364天	否	否

(Co.,) Limited								
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	2019 年 07 月 05 日	697,620						
报告期内审批对子公司担保额度 合计 (B1)			27,046,788	报告期内对子公司担保实际 发生额合计 (B2)			2,965,683	
报告期末已审批的对子公司担保 额度合计 (B3)			1,539,328	报告期末对子公司实际担保 余额合计 (B4)			7,532,004	
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
上海禾矜房地产开发 有限公司	2018 年 01 月 12 日	63,500	2018 年 01 月 23 日	63,500	连带责任保证	2 年 3 个月	是	否
苏州锦润置业有限公 司	2018 年 01 月 23 日	150,000	2018 年 02 月 08 日	78,000	连带责任保证	4 年	否	否
福州泰禾鸿运置业有 限公司	2019 年 02 月 20 日	60,000	2019 年 02 月 20 日	60,000	连带责任保证	6 个月	是	否
深圳泰禾房地产开发 有限公司	2019 年 02 月 20 日	41,600	2019 年 02 月 20 日	41,600	连带责任保证	2 年	是	否
北京泰禾嘉华房地产 开发有限公司	2019 年 07 月 20 日	160,000	2019 年 07 月 20 日	160,000	连带责任保证	3 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度 合计 (C1)			261,600	报告期内对子公司担保实际 发生额合计 (C2)			261,600	
报告期末已审批的对子公司担保 额度合计 (C3)			475,100	报告期末对子公司实际担保 余额合计 (C4)			238,000	
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			27,408,388	报告期内担保实际发生额合 计 (A2+B2+C2)			3,244,783	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			4,184,898	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)			8,126,184	
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				412.49%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				0				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担 保余额 (E)				8,126,184				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				7,141,174				
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				8,126,184				
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责				不适用				

任的情况说明（如有）	
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	不适用

采用复合方式担保的具体情况说明

公司未采用复合方式担保。

（2）违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

（2）委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

报告期内，公司主动接受各界监督，以建立现代企业制度，打造公开、透明、规范的上市公司为目标，积极探索，不断完善公司治理，致力于与投资者建立长期信任与共赢关系，注重保护投资者、尤其是中小投资者的合法权益。公司根据自身实际情况，加强环保综合治理，自觉维护员工合法权益，诚信经营合作，促进共赢发展，认真履行对股东、员工、合作伙伴等方面应尽的责任和义务，承担起企业应有的社会责任，促进公司与社会、自然的协调和谐发展。详见公司于2020年6月13日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《泰禾集团股份有限公司2019年度社会责任报告》。

2、履行精准扶贫社会责任情况

（1）精准扶贫规划

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

(2) 年度精准扶贫概要

(3) 精准扶贫成效

指标	计量单位	数量/开展情况
一、总体情况	——	——
二、分项投入	——	——
1.产业发展脱贫	——	——
2.转移就业脱贫	——	——
3.易地搬迁脱贫	——	——
4.教育扶贫	——	——
5.健康扶贫	——	——
6.生态保护扶贫	——	——
7.兜底保障	——	——
8.社会扶贫	——	——
9.其他项目	——	——
三、所获奖项（内容、级别）	——	——

(4) 后续精准扶贫计划

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

不适用

不属于

十九、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、经公司第八届董事会第五十九次、六十次会议及2017年度股东大会审议通过，公司与控股股东泰禾投资共同出资设立产业并购基金，并购基金总规模为不超过人民币200.05亿元（详见公司2018-103号、2018-114号、2018-115号、2018-121号公告），其中普通合伙人（执行事务合伙人）认缴出资不超过500万元，有限合伙人泰禾投资认缴出资不超过160亿元，公司认缴出资不超过40亿元。2018年6月22日，普通合伙人嘉兴晟昱投资管理有限公司、有限合伙人嘉兴焜昱投资有限公司完成工商登记。2018年6月27日，并购基金嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）完成工商登记。2018年6月29日，并购基金各有限合伙人完成了第一期缴款（详见公司2018-147号公告）；2018年9月11日，并购基金各有限合伙人完成了第二期缴款（详见公司2018-186号公告）；2019年3月27日，并购基金各有限合伙人完成了第三期缴款（详见公司2019-027号公告）。截至本报告期末，并购基金嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）各合伙人共计出资86.25亿元，其中有限合伙人泰禾集团出资17.25亿元，有限合伙人嘉兴焜昱出资69亿元。

2、经中国证券监督管理委员会《关于核准泰禾集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2015]1812号）核准，泰禾集团股份有限公司（以下称“公司”）于2015年9月16日非公开发行股票227,272,727股（以下简称“本次发行”），发

行价格为17.60元/股，募集资金总额为3,999,999,995.20元，扣除发行费用71,999,999.91元，募集资金净额为3,927,999,995.29元。截至2018年12月31日，公司募集资金投资项目已完成，募集资金已全部使用完毕，募集资金专户余额共计1.58万元，均为利息收入。报告期内，公司将募集资金专户的结余资金（均为利息收入，低于500万元人民币且低于募集资金净额1%）转出用于永久补充流动资金。鉴于公司募集资金投资项目完成，募集资金已经使用完毕且募集资金专户余额为0，为方便公司账户管理，上述募集资金专户已全部完成账户注销工作。募集资金专户注销后，相关各方就本次募集资金事项签订的募集资金专户存储监管协议随之终止。（详见公司2019-054号公告）

二十、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,396,022	0.11%			1,394,772	-1,250	1,393,522	2,789,544	0.11%
1、国家持股	0	0.00%						0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%						0	0.00%
3、其他内资持股	1,396,022	0.11%			1,394,772	-1,250	1,393,522	2,789,544	0.11%
其中：境内法人持股	0	0.00%						0	0.00%
境内自然人持股	1,396,022	0.11%			1,394,772	-1,250	1,393,522	2,789,544	0.11%
4、外资持股	0	0.00%						0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%						0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%						0	0.00%
二、无限售条件股份	1,243,054,698	99.89%			1,243,055,948	1,250	1,243,057,198	2,486,111,896	99.89%
1、人民币普通股	1,243,054,698	99.89%			1,243,055,948	1,250	1,243,057,198	2,486,111,896	99.89%
2、境内上市的外资股	0	0.00%						0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%						0	0.00%
4、其他	0	0.00%						0	0.00%
三、股份总数	1,244,450,720	100.00%			1,244,450,720	0	1,244,450,720	2,488,901,440	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

(1) 2019年7月5日，公司实施了2018年年度权益分派方案，以董事会审议通过分配预案之日（2019年4月12日）的总股本1,244,450,720为基数进行资本公积金转增股本，向全体股东每10股转增10股，同时每10股派发现金红利人民币2.20元（含税）。本次权益分派股权登记日为2019年7月4日，除权除息日为2019年7月5日。权益分派前本公司总股本为1,244,450,720股，权益分派后总股本增至2,488,901,440股（详见公司2019-077号公告）。

(2) 公司时任财务总监姜明群先生所持股份中的25%转为无限售条件股。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

公司2018年年度权益分派方案已获2019年5月8日召开的公司2018年度股东大会审议通过（详见公司2019-049号公告）。

股份变动的过户情况

适用 不适用

因公司实施2018年年度权益分派方案产生的转增股已于2019年7月5日直接记入股东证券账户。

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

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

根据最新股本计算的基本每股收益、稀释每股收益及归属于普通股股东的每股净资产变动情况如下：

	2019 年	2018 年	本年比上年增减
基本每股收益（元/股）	0.1874	1.0265	-81.74%
稀释每股收益（元/股）	0.1874	1.0265	-81.74%
每股净资产（元/股）	7.92	7.42	6.73%

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
黄其森	1,391,022	1,391,022	0	2,782,044	高管锁定股、2018 年年度权益分派方案实施的转增股	董监高离任且任期届满六个月后解除限售
姜明群	5,000	3,750	1,250	7,500	高管锁定股、2018 年年度权益分派方案实施的转增股	2019 年 1 月 14 日
合计	1,396,022	1,394,772	1,250	2,789,544	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

2019年7月5日，公司实施了2018年年度权益分派方案，以董事会审议通过分配预案之日（2019年4月12日）的总股本1,244,450,720为基数进行资本公积金转增股本，向全体股东每10股转增10股，同时每10股派发现金红利人民币2.20元（含税）。本次权益分派股权登记日为2019年7月4日，除权除息日为2019年7月5日。权益分派前本公司总股本为1,244,450,720股，权益分派后总股本增至2,488,901,440股（详见公司2019-077号公告）。

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	50,445	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	55,524	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
泰禾投资集团有限公司	境内非国有法人	48.97%	1,218,801,590	609,400,795	0	1,218,801,590	质押	1,207,420,000
							冻结	79,377,256
叶荔	境内自然人	12.05%	300,000,000	150,000,000	0	300,000,000	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	44,318,186	0	88,636,372	质押	88,620,000
香港中央结算有限公司	境外法人	1.90%	47,355,731	46,238,964	0	47,355,731		
黄敏	境内自然人	1.52%	37,833,862	18,916,931	0	37,833,862	质押	36,000,000
							冻结	37,800,000
刘川	境内自然人	0.95%	23,632,828	23,632,828	0	23,632,828		
上海黑盒资产管理有限公司—黑盒进取三号私募基金	其他	0.91%	22,719,300	-2,454,552	0	22,719,300		

东莞市惠丰资产管理有限公司一惠丰财富策略1号证券投资基金	其他	0.45%	11,125,566	11,125,566	0	11,125,566		
杭州玖誉资产管理有限公司一玖誉三号私募证券投资基金	其他	0.40%	10,028,790	10,028,790	0	10,028,790		
中国农业银行股份有限公司一中证500交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.40%	9,888,982	4,603,941	0	9,888,982		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况(如有)(参见注3)	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述前十名股东中,叶荔女士、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名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
泰禾投资集团有限公司	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					
香港中央结算有限公司	47,355,731	人民币普通股	47,355,731					
黄敏	37,833,862	人民币普通股	37,833,862					
刘川	23,632,828	人民币普通股	23,632,828					
上海黑盒资产管理有限公司一黑盒进取三号私募基金	22,719,300	人民币普通股	22,719,300					
东莞市惠丰资产管理有限公司一惠丰财富策略1号证券投资基金	11,125,566	人民币普通股	11,125,566					
杭州玖誉资产管理有限公司一玖誉三号私募证券投资基金	10,028,790	人民币普通股	10,028,790					
中国农业银行股份有限公司一中证500交易型开放式指数证券投资基金	9,888,982	人民币普通股	9,888,982					

前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	上述前十名股东中，叶荔女士、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）（参见注 4）	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 23,609,128 股，普通账户持有 23,700 股，实际合计持有 23,632,828 股；公司股东上海黑盒资产管理有限公司一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 22,719,300 股，普通账户持有 0 股，实际合计持有 22,719,300 股；公司股东东莞市惠丰资产管理有限公司一惠丰财富策略 1 号证券投资基金通过东莞证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 11,125,566 股，普通账户持有 0 股，实际合计持有 11,125,566 股；公司股东杭州玖誉资产管理有限公司一玖誉三号私募证券投资基金通过首创证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有 10,028,790 股，普通账户持有 0 股，实际合计持有 10,028,790 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、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
泰禾投资集团有限公司	黄其森	1993 年 06 月 16 日	91350100260183667Q	对工业、农业、种养殖业、贸易业、房地产业、旅游业、电子商务业的投资；对医疗业的投资及管理；对保险业、银行业、证券业、信托业的投资。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	报告期内，泰禾投资集团有限公司未控股或参股其他境内外上市公司。			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
---------	----------	----	----------------

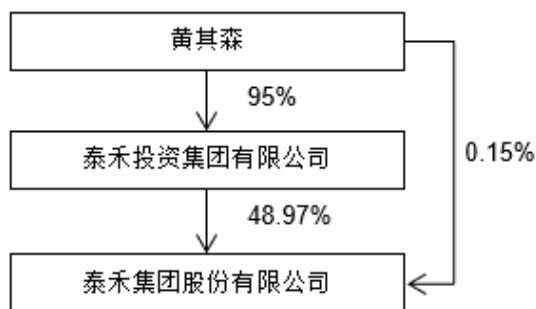
黄其森	本人	中国	否
叶荔	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
黄敏	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
主要职业及职务	黄其森先生，1965 年出生，本科学历，工程师。曾任职于建设银行福建省分行；1996 年至今历任泰禾（福建）集团有限公司法定代表人、董事长、总经理；泰禾投资集团有限公司董事长；2013 年 2 月至 2018 年 1 月任第十二届全国政协委员；1996 年 12 月至 2019 年 12 月任福建海峡银行董事；现任福建省商会副会长、阿莱恩斯保健服务公司（Alliance Healthcare Services）董事长、上海中城联盟投资管理股份有限公司监事；2010 年 3 月至今任本公司第六、七、八、九届董事会董事长、总经理；2019 年 12 月至今代行公司董事会秘书职责。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	除本公司外，2016 年 3 月 29 日至 2017 年 8 月 20 日，黄其森先生间接控股美国上市公司阿莱恩斯保健服务公司（Alliance Healthcare Services, AIQ），2017 年 8 月 21 日，该公司完成私有化退市。		

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

第七节优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节可转换公司债券相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
黄其森	董事长、总经理	现任	男	55	2010年03月25日	2022年09月22日	1,854,696	0	0	1,854,696	3,709,392
廖光文	董事	现任	男	58	2010年03月25日	2022年09月22日	0	0	0	0	0
沈琳	董事、副总经理	现任	女	52	2010年03月25日	2022年09月22日	0	0	0	0	0
葛勇	董事	现任	男	49	2016年09月06日	2022年09月22日	0	0	0	0	0
封和平	独立董事	现任	男	60	2016年09月06日	2022年09月22日	0	0	0	0	0
蒋杰宏	独立董事	现任	男	62	2016年09月06日	2022年09月22日	0	0	0	0	0
郑新芝	独立董事	现任	男	65	2016年09月06日	2022年09月22日	0	0	0	0	0
刘枫	监事长	现任	男	46	2017年06月12日	2022年09月22日	0	0	0	0	0
李卫东	职工监事	现任	男	53	2016年09月06日	2022年09月22日	0	0	0	0	0
余敦成	监事	现任	男	38	2018年05月16日	2022年09月22日	0	0	0	0	0
葛勇	副总经理	现任	男	49	2014年	2022年	0	0	0	0	0

					02月14日	09月22日						
王景岗	副总经理	现任	男	43	2019年01月11日	2022年09月22日	0	0	0	0	0	0
邵志荣	副总经理	现任	男	49	2019年01月11日	2022年09月22日	0	0	0	0	0	0
王伟华	财务总监	现任	男	45	2020年03月20日	2022年09月22日	0	0	0	0	0	0
郑钟	副总经理	离任	男	47	2013年04月24日	2019年01月10日	0	0	0	0	0	0
朱进康	副总经理	离任	男	50	2013年04月24日	2019年01月10日	0	0	0	0	0	0
李斌	财务总监	离任	男	38	2018年01月11日	2019年01月10日	0	0	0	0	0	0
张晋元	副总经理	离任	男	42	2016年09月06日	2019年04月29日	0	0	0	0	0	0
夏亮	董事会秘书	离任	男	38	2017年04月28日	2019年09月23日	0	0	0	0	0	0
姜明群	财务总监	离任	男	49	2019年01月11日	2020年03月20日	5,000	0	0	5,000	10,000	
陈波	副总经理	离任	男	41	2018年01月11日	2020年05月13日	0	0	0	0	0	0
黄其森	代行董秘职责	现任	男	55	2019年12月23日	2022年09月22日	1,854,696	0	0	1,854,696	3,709,392	
合计	--	--	--	--	--	--	1,859,696	0	0	1,859,696	3,719,392	

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
郑钟	副总经理	解聘	2019年01月10日	因拟到公司控股股东泰禾投资集团有限公司任职辞去公司副总经理职务
朱进康	副总经理	解聘	2019年01月10日	因拟到公司控股股东泰禾投资集团有限公司任职辞去公司副总经理职务
李斌	财务总监	解聘	2019年01月10日	因拟到公司控股股东泰禾投资集团有限公司任职辞去公司财务总监职务
王景岗	副总经理	聘任	2019年1月11日	由公司董事会聘任为公司副总经理
邵志荣	副总经理	聘任	2019年1月11日	由公司董事会聘任为公司副总经理
张晋元	副总经理	解聘	2019年04月29日	因个人原因辞去公司副总经理职务
夏亮	董事会秘书	任期满离任	2019年09月23日	任期届满后不再担任董事会秘书职务
姜明群	财务总监	解聘	2020年03月20日	因拟到公司控股股东泰禾投资集团有限公司任职辞去公司财务总监职务
王伟华	财务总监	聘任	2020年3月20日	由公司董事会聘任为公司财务总监
陈波	副总经理	解聘	2020年05月13日	因工作变动原因，申请辞去公司副总经理职务，辞职后将在公司继续担任其他非高级管理人员职务。

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

（一）董事

黄其森先生，1965年出生，本科学历，工程师。曾任职于建设银行福建省分行；1996年至今历任泰禾（福建）集团有限公司法定代表人、董事长、总经理；泰禾投资集团有限公司董事长；2013年2月至2018年1月任第十二届全国政协委员；1996年12月至2019年12月任福建海峡银行董事；现任福建省商会副会长、阿莱恩斯保健服务公司（Alliance Healthcare Services）董事长、上海中城联盟投资管理股份有限公司监事；2010年3月至今任本公司第六、七、八、九届董事会董事长、总经理；2019年12月至今代行公司董事会秘书职责。

廖光文先生，1962年出生，本科学历，高级经济师。曾任职于福建商业专科学校，福建永兴房地产有限公司；1994年至2010年3月任泰禾（福建）集团有限公司董事、常务副总裁；2020年3月至今任福建三农新材料有限责任公司董事长；2010年3月至今任本公司第六、七、八、九届董事会董事。

沈琳女士，1968年出生，本科学历，经济师。曾任职于福建工程技术学校，福建商业专科学校，福州住友房地产投资有限公司，福建泰禾房地产开发有限公司；1996年至2010年3月任泰禾（福建）集团有限公司董事、副总裁；2010年3月至今任本公司第六、七、八、九届董事会董事、副总经理。

葛勇先生，1971年出生，理学学士、管理学硕士。曾任职于福州西湖大酒店，菲利普莫里斯亚洲有限公司福州办事处，三木集团等；2008年7月至2010年9月任大连中庚房地产开发有限公司副总经理；2010年9月至2012年6月任福建钧石能源有限公司总裁助理；2012年9月至2014年2月任公司总裁助理兼北京泰禾房地产开发有限公司常务副总经理；2016年7月至今任泰禾投资集团有限公司董事；2014年2月至今任公司副总经理，2016年9月至今任公司第八、九届董事会董事。

封和平先生，1960年出生，硕士学历，高级会计师、中国注册会计师。曾任职于中华财务会计事务所、安达信会计师事务所、普华永道会计师事务所；2011年4月至2014年8月任摩根士丹利中国区副主席；2014年9月至2017年3月任普华永道会计师事务所高级顾问；封和平先生曾任中国证监会第七、八届发审委员会委员，中国证监会上市公司并购重组审核委员会委员，国杰投资控股有限公司董事、总裁；现任北京道禾信管理咨询有限公司执行董事、经理，银华基金管理股份有限公司独立董事，天津银行股份有限公司独立董事，中国人寿养老保险股份有限公司独立董事，索通发展股份有限公司独立董

事；2016年9月至今任公司第八、九届董事会独立董事。

蒋杰宏先生，1958年出生，硕士学历，会计师。曾任职于福州市钙镁磷厂、中国人民银行福州分行；1996年12月至2012年12月任福建海峡银行行长助理、副行长、行长；2013年1月至2014年2月任福州市国资委调研员；2016年9月至今任公司第八、九届董事会独立董事。

郑新芝先生，1955年出生，大专学历，律师。曾任职于建瓯市人民法院、建瓯市司法局、福建省司法厅、福建侨务律师事务所；现任福建建达律师事务所主任、合伙人，福建工程学院法学兼职教授，福建省永安林业（集团）股份有限公司独立董事，华映科技（集团）股份有限公司独立董事，福建海源复合材料科技股份有限公司独立董事；2016年9月至今任公司第八、九届董事会独立董事。

（二）监事

刘枫先生，1974年出生，项目管理专业工程硕士。曾任职于中石化北京燕化公司设计院，西安建大设计院重庆分院，阳光壹佰置业，合肥万达；2011年10月至2013年7月任阳光城集团股份有限公司太原公司项目总经理；2013年9月至2014年12月任上海大名城企业股份有限公司兰州公司总经理；2015年3月至2016年12月任厦门公司总经理，2016年12月至今任公司总裁助理；2017年6月至今任公司第八、九届监事会监事，2018年4月至今任公司第八、九届监事会监事长。

李卫东先生，1967年出生，工商管理研究生。曾任职于福建南益集团公司、福建亿昌集团公司、福州武夷绿洲房地产开发有限公司、福建闽长置业有限公司；2008年9月起任公司总裁助理兼任北京泰禾房地产开发有限公司副总经理，现任公司总裁助理；2016年9月至今任公司第八、九届监事会职工监事。

余敦成先生，1982年出生，法学学士。曾任职于思源经纪、河北众美集团；2011年7月加入本公司，历任公司投资发展中心投资经理、投资总监，北京区域副总经理，公司战略投资部副总经理，2018年3月至今任公司总裁助理，2018年5月至今任公司第八、九届监事会监事。

（三）高级管理人员

黄其森先生，现任公司总经理，简历见（一）董事章节。

沈琳女士，现任公司副总经理，简历见（一）董事章节。

葛勇先生，现任公司副总经理，简历见（一）董事章节。

王景岗先生，1977年出生，硕士学历，高级经济师。2011年8月至2014年10月任北京市国土资源局房山分局党组成员、副局长；2014年10月至2017年11月任北京珠江房地产开发有限公司区域副总经理、合生创展集团有限公司华北区域公司副总经理；2017年11月至2019年1月任本公司总裁助理、北京区域副总裁；2019年1月至今任公司副总经理。

邵志荣先生，1971年出生，本科学历，工程师。2012年10月至2014年4月任宁波围海置业有限公司总经理；2014年4月至2016年2月任大连万达集团广元万达广场投资有限公司总经理；2016年2月至2019年1月任本公司总裁助理；2019年1月至今任公司副总经理。

王伟华先生，1975年出生，福州大学房地产经营管理专业本科，北京大学光华管理学院工商管理硕士，资产评估师、土地估价师、房地产估价师和注册咨询工程师（投资）。曾任福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司部门经理、总经理助理；2010年11月至2016年9月先后任公司审计部副经理、资金部经理、总裁助理兼资金部总经理、公司副总经理，2016年9月至今任公司控股股东泰禾投资集团有限公司董事；2020年3月至今任公司财务总监。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
黄其森	泰禾投资集团有限公司	董事长	1996年12月01日		否
葛勇	泰禾投资集团有限公司	董事	2016年07月12日		否
王伟华	泰禾投资集团有限公司	董事	2016年09月06日		否

廖光文	福建三农新材料有限责任公司	董事长	2020年03月16日		否
在股东单位任职情况的说明	黄其森先生为泰禾投资集团有限公司董事长，持有泰禾投资 95%股权，为公司实际控制人。				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
黄其森	泰禾（福建）集团有限公司	总经理	1996年12月01日		否
黄其森	Alliance Healthcare Services Inc.	董事长	2016年03月30日		否
黄其森	上海中城联盟投资管理股份有限公司	监事	2018年05月15日		否
封和平	北京道禾信管理咨询有限公司	执行董事	2017年09月01日		是
封和平	银华基金管理股份有限公司	独立董事	2016年08月01日		是
封和平	天津银行股份有限公司	独立董事	2014年12月01日		是
封和平	中国人寿养老保险股份有限公司	独立董事	2016年06月01日		是
封和平	索通发展股份有限公司	独立董事	2016年12月05日		是
郑新芝	福建建达律师事务所	主任、合伙人	1994年02月01日		是
郑新芝	福建工程学院	法学兼职教授	2017年03月22日		否
郑新芝	福建省永安林业（集团）股份有限公司	独立董事	2016年12月19日		是
郑新芝	华映科技（集团）股份有限公司	独立董事	2017年04月11日		是
郑新芝	福建海源复合材料科技股份有限公司	独立董事	2016年11月11日		是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司董事、监事的报酬是以2013年6月14日经公司2012年度股东大会审议通过的《关于确定董事薪酬、独立董事、监事津贴的议案》、2019年9月23日经公司2019年第五次临时股东大会审议通过的《关于第九届董事会董事津贴的议案》和《关于第九届监事会监事津贴的议案》为依据发放。公司独立董事的报酬是以2016年10月13日经公司2016年第八次临时股东大会审议通过的《关于确定独立董事津贴的议案》、2019年9月23日经公司2019年第五次临时股东大会审议通过的《关于第九届董事会董事津贴的议案》为依据发放。公司高级管理人员的报酬是以2018年8月16日经公司第八届董事会第六十九次会议审议通过的《关于调整公司高级管理人员薪酬方案的议案》、以2019年9月23日经公司第九届董事会第一次会议审议通过的《关于公司高级管理人员薪酬的议案》为依据，同时结合公司统一的薪酬管理制度及年度经营绩效考核情况，由公司薪酬与考核委员会2020年第一次会议审议通过确定。

截至本报告披露日，公司2019年度董事、监事、高级管理人员报酬已支付完成。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
黄其森	董事长、总经理	男	55	现任	181	否
廖光文	董事	男	58	现任	60	否
沈琳	董事、副总经理	女	52	现任	137	否
葛勇	董事、副总经理	男	49	现任	137	否
封和平	独立董事	男	60	现任	20	否
蒋杰宏	独立董事	男	62	现任	0	否
郑新芝	独立董事	男	65	现任	20	否
刘枫	监事长	男	46	现任	126	否
李卫东	职工监事	男	53	现任	125	否
余敦成	监事	男	38	现任	126	否
王景岗	副总经理	男	43	现任	134	否
邵志荣	副总经理	男	49	现任	132	否
郑钟	副总经理	男	47	离任	0	否
朱进康	副总经理	男	50	离任	0	否
李斌	财务总监	男	38	离任	0	否
张晋元	副总经理	男	42	离任	33	否
夏亮	董事会秘书	男	38	离任	74	否
陈波	副总经理	男	41	离任	134	否
姜明群	财务总监	男	49	离任	134	否
合计	--	--	--	--	1,573	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	364
主要子公司在职员工的数量（人）	8,535
在职员工的数量合计（人）	8,899
当期领取薪酬员工总人数（人）	14,822
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	

专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	3,726
销售人员	1,412
技术人员	2,561
财务人员	637
行政人员	563
合计	8,899
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大专、本科	5,266
高中、中专及以下	2,936
研究生及以上	697
合计	8,899

2、薪酬政策

公司及下属公司坚持“以人为本、不拘一格、任人唯贤”的用人理念，为员工提供业界富有竞争力的薪酬福利，公司建立了与员工岗位、工作绩效和自身能力相挂钩的薪酬分配体系，制定了《员工试用期转正管理办法》《员工绩效考核方案》等相关考核管理制度办法。

3、培训计划

为加强员工队伍建设和人才培养，公司以战略落地和业务发展为出发点，积极统筹整合内外部培训资源，搭建完善的培训体系、课程体系和内训师体系，建立禾苗生（管培生）生涯发展规划、新员工培训、在职员工通用技能培训、管理者培训及各职能条线的业务/专业培训，还有各区域板块定制化培训，同时辅以形式多样、内容丰富的线上培训（泰禾学堂）等，以此满足公司日益多元化的培训需求，为泰禾集团百年基业夯实人才发展基础。

4、劳务外包情况

适用 不适用

第十节公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规和中国证监会、深圳证券交易所等监管部门的要求，结合公司实际情况，不断完善公司的法人治理结构，健全公司内部控制制度，积极开展投资者关系管理工作，进一步规范公司经营运作，加强信息披露，通过制度化、规范化建设持续提升公司治理水平，促进公司健康发展。截至报告期末，公司治理实际情况符合中国证监会发布的有关上市公司治理规范性文件的要求。

（1）关于股东与股东大会

公司严格按照《上市公司股东大会规范意见》《公司章程》和《股东大会议事规则》等规定和要求，规范股东大会的召集、召开、表决程序，股东大会审议关联事项时，关联股东回避表决，关联交易公平合理，不存在损害股东利益的情形。公司平等对待所有股东，并利用现代信息技术手段，提供现场表决和网络表决多种形式，扩大股东参与股东大会的比例，充分听取参会股东意见，确保全体股东特别是中小股东对公司重大事项的知情权、参与权、表决权。重视程序合法性，股东大会召开有见证律师现场见证。

（2）关于董事与董事会

董事会由七名董事构成，其中独立董事三名，分别为财务会计、企业管理、法律领域的专家。公司董事会严格按照《公司章程》《董事会议事规则》等规定召集召开董事会会议，执行股东大会决议；董事会下设审计委员会、薪酬与考核委员会、战略委员会、提名委员会四个专门委员会，依据各专门委员会工作条例履职，保证董事会决策的合法性、科学性、正确性。全体董事勤勉尽职，维护公司和股东的合法权益。

（3）关于监事和监事会

根据《公司章程》及《监事会议事规则》的规定，公司监事会由三名监事组成，其中股东监事两名，职工监事一名，监事会人数、构成和监事资格均符合法律、法规和公司章程的规定。报告期内公司监事会召开7次会议，均按照《公司章程》及《监事会议事规则》的程序召集和召开。公司监事认真履行职责，本着对股东负责的态度，认真检查了公司财务状况、董事及高级管理人员履职情况，并对公司定期报告、内部控制报告、变更会计师事务所等重要事项发表了核查意见，切实履行了职责，维护了公司及股东的合法权益。

（4）关于高级管理人员和管理层

公司高级管理人员聘任的程序符合《公司法》和《公司章程》的规定，能够依照法律、法规和董事会的授权，依法合规经营，不存在越权行使职权的行为，努力实现股东利益和社会效益的最大化。公司管理层对董事会负责，主持公司的日常生产经营与管理工作，并向董事会报告工作。根据机构精简、扁平高效的原则，公司下设战略投资中心、工程管理中心、设计研发中心、成本招采中心、营销管理中心、品牌管理中心、资金管理中心、财务管理中心、人力资源中心、行政管理中心、法务中心、信息流程中心、审计监察中心等管理部门，各部门根据其部门职责开展工作，协助公司管理层完成各项经营目标。

（5）关于信息披露与透明度

公司根据《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所主板规范运作指引》《公司章程》《信息披露事务管理制度》等有关法规制度的规定，认真履行信息披露义务。公司指定董事会秘书专职负责信息披露工作，并负责接待投资者来访和咨询及投资者关系管理，设立公司证券事务中心并配备专职人员负责信息披露日常事务，《中国证券报》《证券时报》《证券日报》《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）为公司信息披露媒体，及时、准确、公平、完整地披露有关公司信息，确保公司所有股东能够平等享有获取公司信息的机会。公司严格执行《内幕信息知情人登记制度》，在定期报告编制、审议和披露期间及时登记内幕信息知情人档案，报告期内不存在内幕信息知情人在内幕信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情形。

目前公司治理的实际情况与中国证监会有关文件要求不存在重大差异，公司治理结构的实际状况基本符合中国证监会的相

关要求。公司将继续按照中国证监会、深交所及福建证监局的监管要求，持续完善公司治理结构，增强公司规范运作水平，切实维护广大投资者的利益。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司已按照《公司法》《证券法》和中国证监会的有关要求，建立了完善的法人治理结构，与控股股东、实际控制人及其关联企业之间在业务、资产、人员、机构、财务等方面保持独立，具备直接面向市场独立经营的能力。

1、公司业务独立

公司具有明确的经营范围和独立自主的经营能力，与控股股东、实际控制人及其关联企业间不存在显失公允的关联交易。在公司经营管理过程中，重大决策的程序和规则严格依据《公司章程》、三会议事规则和公司内部制度的规定进行，董事会对公司重大经营决策和重大投资事项进行认真讨论，并充分听取专家和独立董事意见，独立作出决策，超过董事会权限范围的事项均提交股东大会进行审议。

2、公司资产独立

公司与控股股东的资产实现了从账务到实物分离，不存在资产产权界限不清或控股股东无偿使用公司资产的情形。公司拥有完整、合法的财产权属；公司的资产不存在法律纠纷或潜在纠纷；公司未为控股股东提供担保，不存在控股股东或实际控制人及其关联方占用、支配、控制公司的资金、资产或资源以及干预公司经营管理的状况，也没有依赖股东的资产进行生产经营的情况。

3、公司人员独立

公司高管人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业任除董事以外的其他职务。公司财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。公司的劳动、人事及工资管理独立。

4、公司机构独立

公司具有健全的法人治理结构，建立健全了股东大会、董事会及监事会制度，聘任了总经理及其他高级管理人员，设置了相关职能部门。控股股东不存在干预公司内部机构的设置和运作的情形，公司完全拥有机构设置的自主权。公司的组织架构独立于控股股东及其职能部门。公司具有健全的内部经营管理机构，独立行使经营管理职权。

5、公司财务独立

公司财务机构和财务人员完全独立。公司有独立的银行账户和纳税专户，资金完全独立地存放在公司银行账户，公司根据国家会计制度，结合公司实际情况制定财务管理制度，完全独立于控股股东，公司财务机构及下属单位财务机构独立办理会计业务，进行会计核算，独立进行财务决算。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
泰禾集团股份有限公司 2019 年第一次	临时股东大会	52.67%	2019 年 01 月 04 日	2019 年 01 月 05 日	公告编号：2019-001；公告名称：泰禾集团股份有限公司

临时股东大会						公司 2019 年第一次临时股东大会决议公告；披露网站： www.cninfo.com.cn
泰禾集团股份有限 公司 2018 年度股东 大会	年度股东大会	52.65%	2019 年 05 月 08 日	2019 年 05 月 09 日		公告编号：2019-049；公告名称： 泰禾集团股份有限 公司 2018 年度股东 大会决议公告；披 露网站： www.cninfo.com.cn
泰禾集团股份有限 公司 2019 年第二次 临时股东大会	临时股东大会	52.64%	2019 年 05 月 28 日	2019 年 05 月 29 日		公告编号：2019-063；公告名称： 泰禾集团股份有限 公司 2019 年第二次 临时股东大会决议 公告；披露网站： www.cninfo.com.cn
泰禾集团股份有限 公司 2019 年第三次 临时股东大会	临时股东大会	52.64%	2019 年 06 月 21 日	2019 年 06 月 22 日		公告编号：2019-074；公告名称： 泰禾集团股份有限 公司 2019 年第三次 临时股东大会决议 公告；披露网站： www.cninfo.com.cn
泰禾集团股份有限 公司 2019 年第四次 临时股东大会	临时股东大会	52.57%	2019 年 07 月 22 日	2019 年 07 月 23 日		公告编号：2019-104；公告名称： 泰禾集团股份有限 公司 2019 年第四次 临时股东大会决议 公告；披露网站： www.cninfo.com.cn
泰禾集团股份有限 公司 2019 年第五次 临时股东大会	临时股东大会	52.61%	2019 年 09 月 23 日	2019 年 09 月 24 日		公告编号：2019-134；公告名称： 泰禾集团股份有限 公司 2019 年第五次 临时股东大会决议 公告；披露网站： www.cninfo.com.cn
泰禾集团股份有限 公司 2019 年第六次 临时股东大会	临时股东大会	53.20%	2019 年 10 月 14 日	2019 年 10 月 15 日		公告编号：2019-148；公告名称： 泰禾集团股份有限

						公司 2019 年第六次临时股东大会决议公告；披露网站： www.cninfo.com.cn
泰禾集团股份有限 公司 2019 年第七次 临时股东大会	临时股东大会	53.09%	2019 年 11 月 22 日	2019 年 11 月 23 日		公告编号：2019-158；公告名称： 泰禾集团股份有限 公司 2019 年第七次 临时股东大会决议 公告；披露网站： www.cninfo.com.cn

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
封和平	29	1	28	0	0	否	8
蒋杰宏	29	1	28	0	0	否	8
郑新芝	29	1	28	0	0	否	8

连续两次未亲自出席董事会的说明

无。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司独立董事能够严格按照《上市公司规范运作指引》《公司章程》和公司《独立董事工作制度》等的规定，本着对公

司、股东负责的态度，勤勉尽责，忠实履行职责，积极出席相关会议，认真审议各项议案，客观地发表自己的看法及观点，积极深入公司现场调查，了解公司生产经营、人事管理、财务管理、内部控制等情况及董事会决议、股东会决议的执行情况，并利用自己的专业知识做出独立、公正的判断，提出的专业性建议被公司采纳。公司独立董事均在董事会下设专门委员会任职，发挥专业作用。在报告期内，对公司利润分配方案、对外担保、关联交易、财务资助、变更会计师事务所、出售股权、会计政策变更、聘任高级管理人员、提名董事候选人等事项发表独立意见，切实维护了全体股东尤其是中小股东的合法权益。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、董事会战略委员会履行职责情况

公司董事会战略委员会成员由3名董事组成，其中独立董事1名。根据中国证监会、深交所有关规定及《公司章程》《公司董事会战略委员会工作条例》，战略委员会在报告期内召开了1次会议。

2019年1月25日，战略委员会召开2019年第一次会议，审议了《泰禾集团股份有限公司发展战略》及《泰禾集团股份有限公司2019年经营目标》，同意公司经营班子按照上述发展战略及发展目标开展日常经营工作，同意将上述战略及发展目标在公司年度报告中对外披露。

2、董事会审计委员会履行职责情况

公司董事会审计委员会成员由3名董事组成，全部为独立董事。根据中国证监会、深交所有关规定及《公司章程》《公司董事会审计委员会工作条例》，针对2018年年度报告审计工作、2019年度中期报告及季度报告的编制工作等方面，审计委员会召开了7次会议。审计委员会本着勤勉尽责的工作原则，在报告期内履职情况如下：

报告期内，公司审计委员会深入了解公司业务开展情况，认真审核公司财务信息及其披露，定期核查公司内部审计工作情况，对审计中发现的问题重点关注，与公司管理层及相关部门进行沟通了解，根据自身专业知识，为公司内部审计工作提出建设性意见。同时，审计委员会与负责审计工作的会计师事务所沟通协商确定2018年度财务报告审计工作及2019年度财务报告编制工作安排计划，审计委员会认真阅读审计工作及财务报告编制工作的安排及相关材料，并发表审阅意见。

报告期内，董事会审计委员会与会计师就审计过程中发现的问题以及相关重大事项及时进行沟通了解，并在出具初步审计意见后再次审阅公司财务报告，形成书面意见。在瑞华会计师事务所出具了2018年审计报告后，董事会审计委员会召开会议，对本年度公司的审计工作进行了总结，并就公司年度财务报告发表意见，认为公司财务报告是真实、准确、完整的，不存在重大会计差错调整、重大会计政策及估计变更以及导致非标准无保留意见审计报告的事项。

报告期内，审计委员会对公司内部控制制度体系的建设和执行情况进行了检查监督，重点加强对关联交易、对外担保、信息披露等活动的控制，为公司内部控制的规范性、有效性提供有力支持，切实保障了公司和股东尤其是中小股东的合法权益。

(1) 2019年1月31日，审计委员会召开2019年第一次会议，审议讨论了公司聘任的瑞华会计师事务所向公司提交的《泰禾集团2018年度总体审计计划及策略》，并听取了公司管理层介绍的公司2018年度经营情况以及监管机构对年报编制及审计工作的最新监管要求。

(2) 2019年4月10日，审计委员会召开2019年第二次会议，对已出具初步意见的公司2018年度财务会计报表进行审议，并就审计报告中的关键审计事项以及特殊事项进行了交流。审计委员会经审议研究后认为，公司采用的会计政策、会计估计保持了一贯性原则，能按照制定的政策进行会计核算和财务管理；财务报表披露符合监管机构的规定。

(3) 2019年4月11日，审计委员会召开2019年第三次会议，审议通过了《董事会审计委员会2018年度履职情况报告》、《公司2018年度财务会计报表》、《公司2018年度内部控制评价报告》、《公司内部控制审计报告》、《关于续聘瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2019年度财务和内部控制审计机构的议案》、《公司2019年第一季度财务会计报表》，听取了年审注册会计师《关于公司2018年年报审计工作的汇报》，与年审注册会计师就公司年报审计工作进行了充分的沟通，形成了《董事会审计委员会对公司2018年度财务会计报表的审阅意见》。同时，审计委员会对公司编制的2019年第一季度财务会计报表进行认真审阅并讨论，发表审阅意见：财务会计报表真实、客观的反映了公司截至2019年3月31日的资产负债情况和2019年第一季度的生产经营成果，同意以此财务报表为基础编制《2019年第一季度报告》全文及正文并提交公司董事会审议。

(4) 2019年8月28日, 审计委员会召开2019年第四次会议, 对公司编制的公司2019年半年度财务报告进行认真审阅并讨论, 发表审阅意见: 《公司2019年半年度财务报告》的编制符合法律法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定; 报告内容真实、准确、完整地反映了公司2019年半年度的经营管理和财务等事项, 不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。同意将《公司2019年半年度财务报告》提交公司董事会审议。

(5) 2019年9月26日, 审计委员会召开2019年第五次会议, 审议通过了《关于变更会计师事务所的议案》, 对公司关于变更会计师事务所的事项进行了讨论, 发表如下意见: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)具有证券、期货相关业务执业资格, 具备多年为上市公司提供审计服务的经验与能力, 能够为公司提供公允的审计服务, 满足公司2019年度财务和内部控制审计工作的要求。公司拟变更会计师事务所事项不存在损害公司及全体股东利益的情况。综上, 我们同意将变更会计师事务所的议案提交公司董事会审议。

(6) 2019年10月23日, 审计委员会召开2019年第六次会议, 对公司编制的2019年第三季度财务会计报表进行认真审阅并讨论, 发表审阅意见: 财务会计报表真实、客观的反映了公司截至2019年9月30日的资产负债情况和2019年第三季度的生产经营成果, 同意以此财务报表为基础编制《2019年第三季度报告》全文及正文并提交公司董事会审议。

(7) 2019年12月17日, 审计委员会召开2019年第七次会议, 审议讨论了公司聘任的大华会计师事务所向公司提交的《泰禾集团2019年度总体审计计划及策略》, 并听取了公司管理层介绍的公司2019年度经营情况以及监管机构对年报编制及审计工作的最新监管要求。

3、董事会提名委员会履行职责情况

公司董事会提名委员会成员由3名董事组成, 其中独立董事2名。根据中国证监会、深交所有关规定及《公司章程》《公司董事会提名委员会工作条例》, 提名委员会在报告期内召开了3次会议。

(1) 2019年1月11日, 提名委员会召开2019年第一次会议, 对王景岗先生、邵志荣先生、姜明群先生的教育背景、任职经历、专业能力进行了审查, 认为王景岗先生、邵志荣先生、姜明群先生任职资格符合法律法规及《公司章程》的要求, 并具备相关专业知识及履职能力, 不存在《公司法》规定禁止任职的条件及被中国证监会处以证券市场禁入处罚的情况。同意提名王景岗、邵志荣先生作为副总经理候选人、姜明群先生作为财务总监候选人提交公司董事会审议。

(2) 2019年8月18日, 提名委员会召开2019年第二次会议, 对提名公司第九届董事会董事候选人的任职资格进行审核并向董事会提出建议。经提名委员会对董事候选人的教育背景、任职经历、专业能力等情况进行了资格审查, 认为黄其森先生、廖光文先生、沈琳女士、葛勇先生、封和平先生、蒋杰宏先生、郑新芝先生符合法律、法规所要求的任职资格, 具备相关专业知识及履职能力, 能够胜任所聘岗位的职责要求, 不存在《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》和《公司章程》规定的不得担任董事、独立董事的情形, 不存在被中国证监会确定为市场禁入并且禁入尚未解除的情况, 也未曾受到中国证监会和深交所的任何处罚和惩戒, 亦不是失信被执行人。经研究, 董事会提名委员会同意提名黄其森先生、廖光文先生、沈琳女士、葛勇先生、封和平先生、蒋杰宏先生、郑新芝先生作为公司第九届董事会董事候选人提交公司董事会审议。

(3) 2019年9月15日, 提名委员会召开2019年第三次会议, 对黄其森先生、沈琳女士、葛勇先生、陈波先生、王景岗先生、邵志荣先生、姜明群先生的教育背景、任职经历、专业能力进行了审核, 认为, 黄其森先生、沈琳女士、葛勇先生、陈波先生、王景岗先生、邵志荣先生、姜明群先生的任职资格符合法律法规及《公司章程》的要求, 并具备相关专业知识及履职能力, 不存在《公司法》规定禁止任职的条件及被中国证监会处以证券市场禁入处罚的情况。经研究, 董事会提名委员会同意提名黄其森先生作为总经理候选人、沈琳女士、葛勇先生、陈波先生、王景岗先生、邵志荣先生作为副总经理候选人、姜明群先生作为财务总监候选人提交公司董事会审议。

4、董事会薪酬与考核委员会履行职责情况

公司董事会薪酬与考核委员会成员由3名董事组成, 其中独立董事2名。根据中国证监会、深交所有关规定及《公司章程》《公司董事会薪酬与考核委员会工作条例》, 薪酬与考核委员会在报告期内召开了3次会议。

(1) 2019年1月11日, 薪酬与考核委员会召开2019年第一次会议, 通过对王景岗先生、邵志荣先生、姜明群先生的教育背景、任职经历、专业能力进行审核, 根据岗位职责, 按照《高级管理人员薪酬级别列表》, 建议王景岗先生、邵志荣先生、姜明群先生的薪酬级别。

(2) 2019年1月31日, 薪酬与考核委员会召开2019年第二次会议, 审议通过了《关于公司高级管理人员2018年度薪酬以及2019年度薪酬方案的议案》, 确定了高级管理人员2018年度绩效薪酬, 同意将2019年度公司现任高级管理人员薪酬级别提

交公司董事会审议。

(3) 2019年8月18日，薪酬与考核委员会召开2019年第三次会议，审议通过了《关于第九届董事会董事津贴的议案》，同意将第九届董事会非独立董事、独立董事津贴标准提交公司董事会审议。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

为了建立高级管理人员薪酬与公司绩效、个人业绩相联系的机制，以吸引人才，保持高级管理人员的稳定性，公司制定了高级管理人员薪酬方案。公司高级管理人员年度总薪酬由固定薪酬及年度绩效薪酬组成，固定薪酬在年度内按月发放，年度绩效薪酬由公司董事会薪酬与考核委员会根据在年终时对公司高级管理人员年度综合绩效的考评结果确定后发放。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020年06月13日	
内部控制评价报告全文披露索引	详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《泰禾集团股份有限公司2019年度内部控制评价报告》	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		88.68%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		89.96%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	发现公司管理层存在的任何程度的舞弊；控制环境无效；影响关联交易总额超过股东批准的关联交易额度的缺陷；外部审计发现的重大错报不是由公司首先发现的；除政策性亏损原因外，公司连年亏损，持续经营受到挑战。	违反法律、法规较严重；已经发现并报告给管理层的重大内部控制缺陷经过合理的时间后，并未加以改正；并购重组失败，或新扩充下属单位经营难以为继；公司管理人员纷纷离开或关键岗位人员流失严重，被媒体频频曝光负面新闻。
定量标准	一般缺陷：合并错报<合并报表税前利润的3%；重要缺陷：合并报表税前利润的	一般缺陷：直接损失金额≤合并报表资产总额的3%；重要缺陷：合并报表

	3%≤合并错报<合并报表税前利润的 5%； 重大缺陷：合并错报≥合并报表税前利润 的 5%。	资产总额的 3‰<直接损失金额≤合并 报表资产总额 5‰；重大缺陷：直接 损失金额>合并报表资产总额 5‰。
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

十、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，泰禾集团股份有限公司于 2019 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2020 年 06 月 13 日
内部控制审计报告全文披露索引	详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《泰禾集团股份有限公司 2019 年度内部控制审计报告》
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

第十一节公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
是

一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率	还本付息方式
泰禾集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（品种一）	16 泰禾 02	112394	2016 年 05 月 25 日	2021 年 05 月 25 日	9.06	6.00%	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。如果投资者在第 3 年末行使回售选择权，所回售债券的票面面值加第 3 年的利息在投资者回售支付日 2019 年 5 月 25 日一起支付。
泰禾集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（品种二）	16 泰禾 03	112395	2016 年 05 月 25 日	2021 年 05 月 25 日	150,000	7.20%	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
泰禾集团股份有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第一期）	17 泰禾 01	114205	2017 年 08 月 15 日	2020 年 08 月 15 日	81,800	7.50%	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。如果投资者在存续期第 2 年末行使回售选择权，则回售部

							分在第 2 年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。
泰禾集团股份有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第二期）	17 泰禾 02	114219	2017 年 10 月 10 日	2020 年 10 月 10 日	159,800	7.50%	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。如果投资者在存续期第 2 年末行使回售选择权，则回售部分在第 2 年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。
泰禾集团股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）	18 泰禾 01	114357	2018 年 08 月 02 日	2021 年 08 月 02 日	150,000	8.50%	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。如果投资者在存续期第 2 年末行使回售选择权，则回售部分在第 2 年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。
泰禾集团股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第二期）	18 泰禾 02	114373	2018 年 09 月 19 日	2021 年 09 月 19 日	150,000	7.50%	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。如果投资者在存续期第 2 年末

							行使回售选择权，则回售部分在第 2 年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。
2021notes（境外美元债券三年期）		XS1725031105	2018 年 01 月 17 日	2021 年 01 月 17 日	139,524	7.875%	利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
2023notes（境外美元债券五年期）		XS1750991744	2018 年 01 月 17 日	2023 年 01 月 17 日	156,965	8.125%	利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
2021notes（境外美元债券三年期增发）		XS1725031105	2018 年 03 月 06 日	2021 年 01 月 17 日	160,453	7.875%	利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
2021notes（境外美元债券三年期增发）		XS1725031105	2018 年 05 月 23 日	2021 年 01 月 17 日	69,762	7.875%	利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
2022notes（境外美元债券三年期）		XS2022228113	2019 年 07 月 10 日	2022 年 07 月 10 日	279,048	15.00%	利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
2020notes- I（境外美元债券 364 天第一期）		XS2052134140	2019 年 09 月 13 日	2020 年 09 月 11 日	69,762	11.25%	利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
2020notes- I（境外美元债券 364 天增发第一期增发）		XS2052134140	2019 年 09 月 20 日	2020 年 09 月 11 日	69,762	11.25%	利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
2020notes- II（境外美元债券 364 天第二期）		XS2090920427	2019 年 12 月 12 日	2020 年 12 月 10 日	77,087	11.00%	利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
2020notes- II（境外美元债券 364 天第二		XS2090920427	2020 年 01 月 06 日	2020 年 12 月 10 日	26,697.92	11.00%	利息每半年支付一次，最后一期利息随本

期增发)						金一起支付。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所、新加坡交易所（美元债券）					
投资者适当性安排	公司非公开发行的公司债券以及面向合格投资者公开发行的公司债券仅限《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定的合格投资者中的机构投资者参与交易。					
报告期内公司债券的付息兑付情况	16 泰禾 01 已于 2019 年 3 月 28 日完成兑付及 2019 年度付息，已摘牌；16 泰禾 02 已于 2019 年 5 月 27 日完成部分回售及 2019 年度付息；16 泰禾 03 已于 2019 年 5 月 27 日完成 2019 年度付息；18 泰禾 01 已于 2019 年 8 月 2 日完成 2019 年度付息；17 泰禾 01 已于 2019 年 8 月 15 日完成部分回售及 2019 年度付息；18 泰禾 02 已于 2019 年 9 月 19 日完成 2019 年度付息；17 泰禾 02 已于 2019 年 10 月 10 日完成部分回售及 2019 年度付息；15 泰禾 04 已于 2019 年 12 月 23 日完成兑付及 2019 年度付息，已摘牌。境外美元债券 2021notes 和 2023notes 已于 2019 年 1 月 17 日完成 2019 年度的第一次付息，已于 2019 年 7 月 17 日完成 2019 年度的第二次付息，已于 2020 年 1 月 17 日完成 2020 年度的第一次付息；境外美元债券 2022notes 已于 2020 年 1 月 10 日完成 2020 年度的第一次付息；境外美元债券 2020notes-I 已于 2020 年 3 月 13 日完成 2020 年度的第一次付息；境外美元债券 2020notes-II 已于 2020 年 6 月 10 日完成 2020 年度的第一次付息。					
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。						

16 泰禾 02 的部分投资者选择行使回售选择权，公司已于 2019 年 5 月 27 日完成该部分的回售；

17 泰禾 01 的部分投资者选择行使回售选择权，公司已于 2019 年 8 月 15 日完成该部分的回售；

17 泰禾 02 的部分投资者选择行使回售选择权，公司已于 2019 年 10 月 10 日完成该部分的回售。

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	广发证券股份有限公司、东兴证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、花旗银行（境外美元债券）	办公地址	广州市天河区 马场路 26 号 广发证券大厦 43 楼、北京市 西城区金融大 街 5 号新盛大 厦 6 层及 12 层、上海市浦 东新区东园路 18 号中国金融 信息大厦 5 层、北京市朝 阳区建国门外 大街 1 号国贸 大厦 2 座 27	联系人	许婷婷、欧阳 灿、孟庆嵩、 张翀、Virginia Wong	联系人电话	020- 66338888、 010- 66555196、 021- 38677939、 010- 65051166、 852-28687962

			及 28 层、 39/f, Champion Tower, Three Garden Road, Central, Hong Kong			
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构:						
名称	东方金诚国际信用评估有限公司、联合信用评级有限公司、穆迪亚太有限公司、惠誉国际评级有限公司		办公地址	北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层、北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层、香港金钟道 88 号太古广场 1 座 24 楼、香港中环德辅道中 68 号万宜大厦 19 楼		
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的, 变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等 (如适用)		无				

三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	募集资金严格按照相关约定使用并履行相关程序。
年末余额 (万元)	277.82
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户严格按照募集说明书相关约定运作。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	一致

四、公司债券信息评级情况

2019年1月22日, 联合信用评级有限公司出具了《联合信用评级有限公司关于将泰禾集团股份有限公司列入信用等级观察名单的公告》, 将公司列入信用评级观察名单。联合评级关注到, 2018年以来, 公司高管人员变动频繁, 对公司经营稳定性或将产生一定影响; 截至2018年9月底, 公司债务规模继续保持较大规模, 存在一定集中兑付压力。综合评估, 联合评级决定将公司列入信用等级观察名单, 并将持续与公司保持联系, 及时评估及揭示其对公司主体及其存续债券信用水平可能带来的影响。

2019年6月10日, 联合信用评级有限公司出具了《泰禾集团股份有限公司非公开发行公司债券2019年跟踪评级报告》, 维持公司主体信用等级为AA+, 评级展望为“列入评级观察”; 维持公司发行的“17泰禾01”、“17泰禾02”、“18泰禾01”和“18泰禾02”债券信用等级为AA+。上述公司主体信用等级为AA+, 该级别反映了发行主体偿还债务的能力很强, 受不利经济环境的影响不大, 违约风险很低; 公司相关债项的信用级别为AA+, 该级别反映了债券信用质量很高, 信用风险很低。

2019年6月13日, 东方金诚国际信用评估有限公司出具了《泰禾集团股份有限公司主体及“15泰禾04”2019年度跟踪评级报告》、《泰禾集团股份有限公司主体及相关债项2019年度跟踪评级报告》, 维持公司主体信用等级为AA+, 评级展望为稳定; 同时维持“15泰禾04”、“16泰禾02”、“16泰禾03”的信用等级为AA+。《泰禾集团股份有限公司主体及相关债项2019年度跟踪评级报告》已于2019年6月13日披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)。

2019年9月6日, 联合信用评级有限公司发布了《联合信用评级有限公司关于将泰禾集团股份有限公司移出信用等级观察名

单的公告》，将公司移出信用等级观察名单，评级展望调整为稳定。

美元债券评级情况：

- 1、2019年6月5日，惠誉公司发布公告，确定公司的主体信用评级为B-，评级展望上调至稳定；高级无抵押固息美元债券评级为CCC+，评级展望上调至稳定。
- 2、2019年6月28日，穆迪公司发布公告，确定公司的主体信用评级为B3，评级展望上调至稳定；高级无抵押固息美元债券评级为Caa1，评级展望上调至稳定。
- 3、2019年7月10日，公司在境外完成4亿美元债券的发行并在新加坡交易所挂牌，债券代码为XS2022228113。该债券评级情况为：Caa1（穆迪）/CCC+（惠誉）。公司作为担保人的主体评级为：B3（穆迪）/B-（惠誉）。
- 4、2019年9月13日，公司在境外完成1亿美元债券的发行并在新加坡交易所挂牌，债券代码为XS2052134140。该债券评级情况为：Caa1（穆迪）/CCC+（惠誉）。公司作为担保人的主体评级为：B3（穆迪）/B-（惠誉）。
- 5、2019年9月20日，公司在境外完成1亿美元债券的发行并在新加坡交易所挂牌，债券代码为XS2052134140。该债券评级情况为：Caa1（穆迪）/CCC+（惠誉）。公司作为担保人的主体评级为：B3（穆迪）/B-（惠誉）。
- 6、2019年12月12日，公司在境外完成1.105亿美元债券的发行并在新加坡交易所挂牌，债券代码为XS2090920427。该债券评级情况为：Caa1（穆迪）/CCC+（惠誉）。公司作为担保人的主体评级为：B3（穆迪）/B-（惠誉）。
- 7、2019年12月23日，惠誉公司发布公告，将公司的高级无抵押固息美元债券评级由“CCC+”上调至“B-”，维持公司主体信用评级为B-，评级展望为稳定。

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内公司债券增信机制、偿债计划其他偿债保障措施未发生变更，与募集说明书的相关承诺一致。

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

为了便于各债券持有人行使回售登记选择权，经公司及受托管理人共同商议，提出了延长回售登记期的议案。2019年4月8日，“16泰禾02”2019年度第一次债券持有人会议在北京市朝阳区建国路乙118号京汇大厦19层第五会议室召开，审议通过了《关于泰禾集团股份有限公司2016年公开发行公司债券（面向合格投资者）延长回售登记期的议案》，同意延长回售登记期，延长后的回售登记期为：2019年4月10日-2019年4月25日。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

报告期内，债券受托管理人严格按照约定履行职责，按期发布年度受托管理事务报告，并根据公司重大事项及时发布临时受托事务管理报告，相关报告均在深圳证券交易所固定收益专区披露。

报告期内债券受托管理人发布的受托管理事务报告如下：

债券简称	受托管理人	报告日期	报告类型	报告事项
15泰禾04	广发证券股份有限公司	2019/1/25	受托管理事务临时报告	评级调整
16泰禾01		2019/2/16	受托管理事务临时报告	重大诉讼
		2019/5/7	受托管理事务临时报告	重大诉讼
		2019/5/24	受托管理事务临时报告	重大资产转让
		2019/5/30	受托管理事务临时报告	重大仲裁
		2019/6/19	受托管理事务临时报告	评级调整
		2019/6/28	定期受托管理事务报告 (2018年度)	年度受托管理

		2019/7/12	受托管理事务临时报告	重大诉讼
		2019/7/12	受托管理事务临时报告	股份冻结
		2019/7/16	受托管理事务临时报告	股份解除冻结
		2019/9/10	受托管理事务临时报告	评级调整
		2019/10/16	受托管理事务临时报告	变更会计师事务所
16泰禾02 16泰禾03	东兴证券股份有限公司	2019/2/20	受托管理事务临时报告	重大诉讼
		2019/5/10	受托管理事务临时报告	重大诉讼
		2019/6/13	受托管理事务临时报告	重大资产转让
		2019/6/26	定期受托管理事务报告 (2018年度)	年度受托管理
		2019/9/16	受托管理事务临时报告	评级调整
17泰禾01 17泰禾02	国泰君安证券股份有限公司	2019/2/20	受托管理事务临时报告	重大诉讼
		2019/5/10	受托管理事务临时报告	重大诉讼
		2019/5/28	受托管理事务临时报告	重大仲裁
		2019/6/13	定期受托管理事务报告 (2018年度)	年度受托管理
18泰禾01 18泰禾02	中国国际金融股份有限公司	2019/3/2	受托管理事务临时报告	重大诉讼
		2019/5/17	受托管理事务临时报告	重大诉讼
		2019/6/6	受托管理事务临时报告	重大仲裁
		2019/6/20	受托管理事务临时报告	重大资产转让
		2019/6/28	定期受托管理事务报告 (2018年度)	年度受托管理
		2019/10/18	受托管理事务临时报告	变更会计师事务所

八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	127,951.57	599,563.31	-78.66%
流动比率	120.76%	159.00%	降低 38.24 个百分点
资产负债率	84.95%	86.88%	降低 1.93 个百分点
速动比率	17.66%	21.60%	降低 3.94%个百分点
EBITDA 全部债务比	1.32%	4.36%	降低 3.04%个百分点
利息保障倍数	0.08	0.45	-82.22%
现金利息保障倍数	2.52	1.88	34.04%
EBITDA 利息保障倍数	0.09	0.45	-80.00%
贷款偿还率	94.99%	100.00%	降低 5.01 个百分点

利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%
-------	---------	---------	-------

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

√ 适用 □ 不适用

息税折旧摊销前利润：主要为本年结利较上年减少，同时本年毛利率降低导致。

流动比率：主要为流动资产减少，为本年处置子公司、结转成本减少存货等导致。

利息保障倍数：主要为本年息税折旧摊销前利润较上年减少所致。

现金利息保障倍数：主要为本年经营活动净现金流入较上年大幅增长所致。

EBITDA利息保障倍数：主要为本年息税折旧摊销前利润较上年减少所致。

九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

泰禾集团股份有限公司2016年度第一期中期票据“16泰禾MTN001”已经于2019年5月6日完成兑付及2019年度付息工作，已摘牌。

泰禾集团股份有限公司2017年度第一期中期票据“17泰禾MTN001”已经于2019年7月5日完成2019年度付息工作。

泰禾集团股份有限公司2017年度第二期中期票据“17泰禾MTN002”已经于2019年9月9日完成2019年度付息工作。

十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

截至本报告期末，公司获得的银行授信额度1281.08亿元，实际使用244.64亿元；截至报告期末，公司银行贷款中有23.31亿已到期未归还金额，公司正在与借款机构协商展期方案，争取尽快达成一致意见。

十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格按照募集说明书的约定使用募集资金，按时完成债券的兑付兑息工作，充分保障投资者的利益。

十二、报告期内发生的重大事项

重大诉讼：

根据《公司债券发行与交易管理办法》等相关规定，公司对达到信息披露标准的重大诉讼事项进行了披露，具体内容详见公司分别于2019年2月12日、2019年4月30日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）以及深圳证券交易所固定收益专区披露的《重大诉讼公告》（公告编号：2019-013号、2019-047号）。

重大仲裁：

根据《公司债券发行与交易管理办法》等相关规定，公司对达到信息披露标准的重大仲裁事项进行了披露，具体内容详见公司分别于2019年5月24日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）以及深圳证券交易所固定收益专区披露的《重大仲裁公告》（公告编号：2019-061号）。

重大资产转让：

根据《公司债券发行与交易管理办法》等相关规定，公司对达到信息披露标准的重大资产转让事项进行了披露，具体内容详见公司于2019年5月18日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《关于转让广州增城项目标的公司部分股权的公告》（公告编号：2019-057号）。

信用评级调整：

根据《公司债券发行与交易管理办法》等相关规定，公司对达到信息披露标准的信用评级调整事项进行了披露，具体

内容详见公司于2019年1月24日、2019年9月9日在深圳证券交易所固定收益专区披露的《关于主体信用评级发生变化的公告》。

股份冻结及解除冻结：

根据《公司债券发行与交易管理办法》等相关规定，公司对达到信息披露标准的股份冻结事项进行了披露，具体内容详见公司于2019年7月5日、2019年7月6日、2019年7月10日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《关于股东股份冻结的公告》、《关于股东股份冻结的进展公告》、《关于股东股份解除冻结的公告》（公告编号：2019-090号、2019-092号、2019-093号）。

变更会计师事务所：

根据《公司债券发行与交易管理办法》等相关规定，公司对达到信息披露标准的变更会计师事务所事项进行了披露，具体内容详见公司于2019年9月28日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《关于变更会计师事务所的公告》（公告编号：2019-142号）。

十三、公司债券是否存在保证人

是 否

第十二节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	带持续经营重大不确定性段落的无保留意见
审计报告签署日期	2020 年 06 月 12 日
审计机构名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	大华审字[2020] 0010383 号
注册会计师姓名	颜新才、王新娟

审计报告

大华审字[2020] 0010383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 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母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 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司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、 与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十四（二）所述，泰禾集团截至到本报告披露日止，公司存在大额已到期未归还借款，并且公司因子公司未履行还款义务而被列为被执行人。泰禾集团已在财务报表附注三（二）中披露了拟采取的改善措施，但可能导致对持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况仍然存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、 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我们在审计报告中沟通的关键审计事项。

1. 房地产开发项目销售收入确认。
2. 存货跌价准备的计提。
3. 投资性房地产公允价值的估值。

(一) 房地产开发项目销售收入确认

1. 事项描述

本年度泰禾集团收入确认会计政策及本期发生额信息请参阅合并财务报表附注五、(三十)及七、注释 61。

泰禾集团 2019 年度营业收入 23,620,615,287.12 元，其中房地产开发项目收入 21,854,214,090.76 元，占营业收入比重 92.52%。泰禾集团在与客户签署了房产销售合同，收取了买方价款或者首期款并且已确认余下房款的付款安排，以及房产达到了买卖合同约定的交付条件后确认房地产开发项目收入。

由于房地产开发项目收入对泰禾集团财务报表的重要性，且收入存在被操纵的固有风险，导致收入是否在恰当的财务报表期间确认可能存在潜在错报，因此我们将房地产开发项目收入确认认定为关键审计事项。

2. 审计应对

我们针对房地产开发项目销售收入确认实施的重要审计程序包括：

(1) 了解和评估管理层对房地产开发项目的收入确认相关内部控制的设计合理性，并测试了关键控制程序执行的有效性。

(2) 选取房产销售合同样本并与管理层进行访谈，以评价泰禾集团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) 选取房产项目销售样本，检查销售合同及可以证明房产已达到交付条件并已交付的支持性文件，以评价相关房产销售收入确认是否符合泰禾集团收入确认政策。

(4) 获取业务部门销售进度控制表、销售台账、报表及房产管理部门备案信息等资料，以判断实际销售情况，并与财务数据核对，确定是否相符。

(5) 选取本期确认的房产销售收入样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较。

(6) 对房地产开发项目收入实施截止性测试，将资产负债表日前后确认的销售收入与交付手续等支持性文件进行核对，以评估收入确认的会计分期是否正确。

(7) 评估管理层对收入的财务报表披露是否恰当。

基于已执行的审计工作，我们认为房地产开发项目销售收入确认符合泰禾集团的会计政策，财务报表披露恰当。

(二) 存货跌价准备的计提

1. 事项描述

存货跌价准备的计提政策和期末余额请参阅合并财务报表附注五、(十六)及七、注释 9。

截止 2019 年 12 月 31 日，泰禾集团财务报表列报存货账面余额 147,941,220,319.08 元，占资产总额比重 65.94%，列报存货跌价准备为 976,445,930.08 元。

存货按照成本与可变现净值孰低计量，管理层在资产负债表日确定存货可变现净值过程中，需对每个拟开发产品在达到完工状态时将要发生的建造成本作出最佳估计，并估算每个存货项目的预期未来售价、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。由于存货金额重大，存货跌价准备的计提可能对本期经营成果和期末财务状况产生重大影响，且期末估值涉及重大的管理层判断和估计，因此我们存货可变现净值的估计认定为关键审计事项。

2. 审计应对

我们针对存货跌价准备的计提实施的重要审计程序包括：

(1) 了解与评价管理层估计存货可变现净值相关的内部控制设计合理性，并测试相关内部控制运行的有效性。

(2) 与公司管理层讨论存货可变现净值测试过程中所使用的方法、关键评估的假设、参数的选择及预测未来收入等的合理性。

(3) 获得泰禾集团各存货项目已经预售并签约销售价格、房地产管理部门备案价格以及同地区相近楼盘的销售价格，并结合各存货项目所在区域的房地产调控政策等确定管理层预计售价的合理性。

(4) 在抽样的基础上对存货项目进行实地查看，并询问管理层该存货项目的开发施工进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算。

(5) 将各存货项目的估计建造成本与泰禾集团的最新预算进行比较，并将实际发生的累计成本与上年同期预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程的合理性。

(6) 评估管理层对存货跌价准备计提的财务报表披露是否充分恰当。

根据已执行的审计工作，我们认为泰禾集团关于存货可变现净值的估计和存货跌价准备的计提合理，财务报表披露充分。

(三)投资性房地产公允价值的估值

1.事项描述

投资性房地产的会计政策和期末余额请参阅合并财务报表附注五、(十九)及七、注释 20。

截止 2019 年 12 月 31 日，泰禾集团财务报表列报按公允价值计量的投资性房地产金额 25,519,240,598.97 元，占资产总额比重 11.38%。

管理层以活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格或最近交易价格为基础，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，对投资性房地产的公允价值作出合理的估计，并依据估值结果调整投资性房地产的账面价值。该等估计均存在重大不确定性，受管理层对未来市场以及对经济环境判断的影响，采用不同的估计和假设会对评估结果有很大的影响。

由于投资性房地产公允价值对财务报表具有重大影响，且涉及管理层重大的会计估计和判断，因此我们将其认定为关键审计事项。

2.审计应对

我们针对投资性房地产公允价值的估值所实施的重要审计程序包括：

(1) 了解与评价管理层与投资性房地产公允价值估值相关的内部控制设计合理性，并测试相关内部控制运行的有效性。

(2) 评价泰禾集团管理层聘请的外部评估机构专家的专业胜任能力、专业素质和客观性。

(3) 复核泰禾集团管理层聘请的外部评估机构的估值报告，了解与评价公允价值确定的方法、估值模型、参数选用是否恰当，评估结果是否可靠。

(4) 与泰禾集团管理层聘请的外部评估机构专家讨论投资性房地产公允价值估值过程中所使用的方法、关键评估的假设、调整参数的选择（如：地理位置、房屋结构和使用年限、出租率、平均租金水平等）的合理性并与管理层记录、同类或类似投资性房地产相关信息进行核对。

(5) 评估管理层对投资性房地产公允价值的财务报表披露是否恰当。

根据已执行的审计工作，我们认为泰禾集团投资性房地产公允价值的估值是合理的，并于财务报表中进行了适当的披露。

五、其他信息

泰禾集团管理层对其他信息负责。其他信息包括 2019 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。

六、管理层和治理层对财务报表的责任

泰禾集团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，泰禾集团管理层负责评估泰禾集团的持续经营能力，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、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。

七、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：

1. 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。

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

3. 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。

4. 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告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。

5. 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

中国·北京

(项目合伙人)

颜新才

中国注册会计师：

王新娟

二〇二〇年六月十二日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元。

1、合并资产负债表

编制单位：泰禾集团股份有限公司

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	13,195,907,888.88	14,895,133,054.57
交易性金融资产	89,080,363.14	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		83,286,940.82
衍生金融资产		
应收票据	4,739,239.89	
应收账款	1,469,018,543.65	1,187,614,642.26
预付款项	1,111,435,775.05	2,247,171,574.34
其他应收款	9,870,051,142.24	9,431,977,719.71
其中：应收利息		
应收股利	1,098,289.32	
存货	146,964,774,389.00	173,528,262,651.74
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,505,113,204.62	3,635,913,731.90
流动资产合计	176,210,120,546.47	205,009,360,315.34
非流动资产：		
债权投资	40,530,000.00	
可供出售金融资产		2,560,048,815.58
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	100,000,000.00	1,092,270,000.00
长期股权投资	8,096,630,748.31	6,696,376,009.05
其他权益工具投资	2,318,215,268.27	

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他非流动金融资产		
投资性房地产	25,519,240,598.97	17,656,386,591.89
固定资产	3,567,412,381.71	3,653,916,301.44
在建工程	2,543,445,831.05	2,125,697,966.83
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,598,700,908.34	1,414,202,223.97
开发支出		
商誉	134,183,450.20	187,012,083.34
长期待摊费用	35,632,075.35	46,306,155.35
递延所得税资产	3,435,386,010.12	1,903,325,836.65
其他非流动资产	709,067,162.50	791,505,462.50
非流动资产合计	48,098,444,434.82	38,127,047,446.60
资产总计	224,308,564,981.29	243,136,407,761.94
流动负债：		
短期借款	4,830,245,696.57	16,038,145,773.49
交易性金融负债		
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	420,185,873.88	
应付账款	7,736,484,427.29	7,668,188,435.62
预收款项	49,676,106,149.03	37,379,658,968.28
合同负债		
应付职工薪酬	137,788,325.08	270,098,698.31
应交税费	5,248,007,953.30	4,273,953,121.35
其他应付款	27,700,954,572.96	21,916,532,400.05
其中：应付利息	2,313,034,789.34	1,485,941,029.25
应付股利	214,011,158.96	169,728,901.02
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	50,680,556,782.97	41,390,138,072.91
其他流动负债		

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动负债合计	146,430,329,781.08	128,936,715,470.01
非流动负债：		
长期借款	29,103,449,595.40	58,064,435,362.50
应付债券	12,401,424,413.72	22,033,170,408.87
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	9,988,872.08	103,396,966.81
预计负债	175,727,442.80	
递延收益	193,995,133.64	235,584,603.95
递延所得税负债	2,239,796,222.93	1,873,922,903.98
其他非流动负债		
非流动负债合计	44,124,381,680.57	82,310,510,246.11
负债合计	190,554,711,461.65	211,247,225,716.12
所有者权益：		
股本	2,488,901,440.00	1,244,450,720.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,819,778,281.82	3,633,308,028.89
减：库存股		
其他综合收益	5,050,575,202.77	4,379,118,512.27
专项储备		
盈余公积	272,978,729.01	272,978,729.01
未分配利润	9,067,970,043.26	8,928,868,994.23
归属于母公司所有者权益合计	19,700,203,696.86	18,458,724,984.40
少数股东权益	14,053,649,822.78	13,430,457,061.42
所有者权益合计	33,753,853,519.64	31,889,182,045.82
负债和所有者权益总计	224,308,564,981.29	243,136,407,761.94

法定代表人：黄其森

主管会计工作负责人：黄其森

会计机构负责人：王伟华

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	34,564,484.81	2,201,143,027.50
交易性金融资产	76,660,593.14	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		83,286,940.82
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,390,638,626.85	1,378,374,602.46
预付款项	34,207,687.05	151,882,976.43
其他应收款	130,375,351,927.24	97,280,607,267.00
其中：应收利息		
应收股利	1,098,289.32	
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	12,278,395.24	792,681,099.49
流动资产合计	132,923,701,714.33	101,887,975,913.70
非流动资产：		
债权投资	40,530,000.00	
可供出售金融资产		2,040,840,559.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,158,462,294.02	6,265,326,947.79
其他权益工具投资	2,030,330,389.78	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	15,372,320.00	14,126,399.00
固定资产	242,951,130.41	124,099,827.86
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
无形资产	6,098,539.67	6,229,107.83
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		1,196,379.50
递延所得税资产	1,270,663,115.19	536,557,264.46
其他非流动资产		
非流动资产合计	10,764,407,789.07	8,988,376,485.44
资产总计	143,688,109,503.40	110,876,352,399.14
流动负债：		
短期借款	256,745,696.57	2,332,950,000.00
交易性金融负债		
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	531,165.20	
应付账款	20,919,184.14	11,106,225.12
预收款项	253,488.67	3,243,322.72
合同负债		
应付职工薪酬	7,357,182.43	51,716,637.71
应交税费	72,814,107.41	52,008,089.93
其他应付款	112,037,708,906.51	58,801,111,883.67
其中：应付利息	625,614,221.38	845,910,092.00
应付股利	109,011,158.96	169,728,901.02
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	16,548,774,808.55	18,829,284,337.03
其他流动负债		
流动负债合计	128,945,104,539.48	80,081,420,496.18
非流动负债：		
长期借款	1,764,965,239.17	6,472,938,262.50
应付债券	4,495,376,570.16	16,955,203,264.90
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
长期应付款	9,988,872.08	9,988,872.08
长期应付职工薪酬		
预计负债	14,759,532.10	
递延收益		
递延所得税负债	3,048,959.49	2,737,479.23
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,288,139,173.00	23,440,867,878.71
负债合计	135,233,243,712.48	103,522,288,374.89
所有者权益：		
股本	2,488,901,440.00	1,244,450,720.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,557,703,021.67	4,802,153,741.67
减：库存股		
其他综合收益	27,519,830.78	
专项储备		
盈余公积	229,956,562.55	229,956,562.55
未分配利润	2,150,784,935.92	1,077,503,000.03
所有者权益合计	8,454,865,790.92	7,354,064,024.25
负债和所有者权益总计	143,688,109,503.40	110,876,352,399.14

3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	23,620,615,287.12	30,984,920,277.70
二、营业总成本	23,733,062,577.28	26,341,684,170.72
其中：营业成本	19,802,896,677.31	21,576,414,821.62
税金及附加	757,109,903.13	1,705,526,542.47
销售费用	1,572,433,436.08	1,356,792,397.66
管理费用	673,795,956.60	873,020,015.36
财务费用	926,826,604.16	829,930,393.61
其中：利息费用	1,035,993,313.48	793,756,798.40

项目	2019 年度	2018 年度
利息收入	-149,969,054.90	138,379,766.78
加：其他收益	38,164,434.64	2,459,107.92
投资收益（损失以“-”号填列）	1,430,879,317.22	441,885,099.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	151,076,214.55	527,940,809.48
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-6,208,315.99	672,444,023.62
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-102,408,042.91	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-877,397,277.91	-373,673,816.93
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-116,190.46	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	370,466,634.43	5,386,350,521.07
加：营业外收入	17,634,357.11	44,976,689.31
减：营业外支出	337,558,473.73	354,907,577.74
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	50,542,517.81	5,076,419,632.64
减：所得税费用	-677,572,004.06	1,165,394,907.27
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	728,114,521.87	3,911,024,725.37
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	728,114,521.87	3,911,024,725.37
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.归属于母公司所有者的净利润	466,438,784.07	2,554,675,210.63
2.少数股东损益	261,675,737.80	1,356,349,514.74
六、其他综合收益的税后净额	763,338,343.60	1,069,955,532.51
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	763,338,343.60	1,069,955,532.51
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-76,218,271.05	

项目	2019 年度	2018 年度
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	-76,218,271.05	
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	839,556,614.65	1,069,955,532.51
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		33,472,406.38
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额	-16,265,680.40	-10,091,707.82
9.其他	855,822,295.05	1,046,574,833.95
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	1,491,452,865.47	4,980,980,257.88
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,229,777,127.67	3,624,630,743.14
归属于少数股东的综合收益总额	261,675,737.80	1,356,349,514.74
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.1874	1.0265
(二) 稀释每股收益	0.1874	1.0265

法定代表人：黄其森

主管会计工作负责人：黄其森

会计机构负责人：王伟华

4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	1,102,904,061.56	1,185,553,018.21
减：营业成本	55,129.95	
税金及附加	5,353,540.58	4,672,530.34
销售费用	25,582,364.30	33,131,469.39
管理费用	936,211,971.96	1,167,383,982.53
财务费用	-698,751,619.26	-24,776,275.34
其中：利息费用	2,830,492,540.13	143,860,453.71
利息收入	-3,529,565,802.26	168,904,575.19
加：其他收益	23,280,051.27	
投资收益（损失以“-”号填列）	-174,253,936.91	445,971,344.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	18,135,346.23	157,343,642.80
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-5,380,426.68	-70,637,978.42
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-43,091,127.37	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-2,113,523.24
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	635,007,234.34	378,361,153.95
加：营业外收入	1,071,089.56	16,095,551.17
减：营业外支出	22,811,600.09	-37,968,413.39
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	613,266,723.81	432,425,118.51
减：所得税费用	-733,794,370.48	-417,308,403.37
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,347,061,094.29	849,733,521.88

项目	2019 年度	2018 年度
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	1,347,061,094.29	849,733,521.88
(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	27,519,830.78	
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	27,519,830.78	
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	27,519,830.78	
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	1,374,580,925.07	849,733,521.88
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益		

项目	2019 年度	2018 年度
(二) 稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	44,078,673,511.82	46,035,734,488.20
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	7,205,087,789.10	10,077,418,429.88
经营活动现金流入小计	51,283,761,300.92	56,113,152,918.08
购买商品、接受劳务支付的现金	15,413,844,540.38	26,910,226,200.39
支付给职工以及为职工支付的现金	3,113,747,031.30	3,166,834,700.73
支付的各项税费	3,446,049,720.99	3,697,347,463.32
支付其他与经营活动有关的现金	5,695,472,065.96	8,407,376,496.54
经营活动现金流出小计	27,669,113,358.63	42,181,784,860.98
经营活动产生的现金流量净额	23,614,647,942.29	13,931,368,057.10
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,489,632,047.53	520,900,000.00
取得投资收益收到的现金	1,587,552.45	84,151,430.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	555,902,132.87	578,225,985.24
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	9,816,837,631.70	117,198,752.46
收到其他与投资活动有关的现金	5,465,899,650.88	4,892,544,561.73
投资活动现金流入小计	19,329,859,015.43	6,193,020,729.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	243,403,789.18	834,141,108.99
投资支付的现金	781,772,570.73	1,630,214,442.05
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	452,095,338.15	10,812,137,292.19
支付其他与投资活动有关的现金	3,329,523,478.25	5,199,789,643.65
投资活动现金流出小计	4,806,795,176.31	18,476,282,486.88
投资活动产生的现金流量净额	14,523,063,839.12	-12,283,261,757.18

项目	2019 年度	2018 年度
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,566,622,700.00	3,377,977,400.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,566,622,700.00	3,400,000,000.00
取得借款收到的现金	18,034,912,345.00	61,429,690,689.88
发行债券收到的现金	4,815,119,147.22	7,952,172,441.13
收到其他与筹资活动有关的现金	24,310,715,836.74	18,767,836,004.06
筹资活动现金流入小计	50,727,370,028.96	91,527,676,535.07
偿还债务支付的现金	59,133,593,699.94	67,172,820,697.95
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,466,541,760.37	16,791,503,544.97
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	438,884,908.09	278,337,183.39
支付其他与筹资活动有关的现金	15,442,120,083.06	10,973,192,349.06
筹资活动现金流出小计	89,042,255,543.37	94,937,516,591.98
筹资活动产生的现金流量净额	-38,314,885,514.41	-3,409,840,056.91
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,366,401.49	77,164,035.18
五、现金及现金等价物净增加额	-179,540,134.49	-1,684,569,721.81
加：期初现金及现金等价物余额	11,557,938,369.22	13,242,508,091.03
六、期末现金及现金等价物余额	11,378,398,234.73	11,557,938,369.22

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	137,884,457.38	209,592,588.93
收到的税费返还	0	
收到其他与经营活动有关的现金	57,336,642,487.55	50,350,338,878.13
经营活动现金流入小计	57,474,526,944.93	50,559,931,467.06
购买商品、接受劳务支付的现金	9,232,983.12	
支付给职工以及为职工支付的现金	697,147,314.57	867,438,836.49
支付的各项税费	41,882,296.34	51,204,586.13

项目	2019 年度	2018 年度
支付其他与经营活动有关的现金	44,305,134,425.63	52,488,310,213.52
经营活动现金流出小计	45,053,397,019.66	53,406,953,636.14
经营活动产生的现金流量净额	12,421,129,925.27	-2,847,022,169.08
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	278,449,700.00	92,000,000.00
取得投资收益收到的现金		348,400,064.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,700.00	38,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		792,620,010.00
投资活动现金流入小计	278,454,400.00	1,233,058,074.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,794,671.26	278,763,258.90
投资支付的现金	877,500,000.00	899,450,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		1,614,505,900.00
投资活动现金流出小计	879,294,671.26	2,792,719,158.90
投资活动产生的现金流量净额	-600,840,271.26	-1,559,661,084.83
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	803,211,385.00	8,105,078,300.00
发行债券收到的现金		2,994,820,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	16,834,308,639.81	30,314,972,788.65
筹资活动现金流入小计	17,637,520,024.81	41,414,871,088.65
偿还债务支付的现金	22,322,475,300.00	20,699,646,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,883,970,673.01	4,539,613,099.37
支付其他与筹资活动有关的现金	6,411,480,475.63	11,315,284,228.77
筹资活动现金流出小计	31,617,926,448.64	36,554,543,528.14
筹资活动产生的现金流量净额	-13,980,406,423.83	4,860,327,560.51
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-11.26	9.40
五、现金及现金等价物净增加额	-2,160,116,781.07	453,644,316.00

项目	2019 年度	2018 年度
加：期初现金及现金等价物余额	2,170,798,517.64	1,717,154,201.64
六、期末现金及现金等价物余额	10,681,736.56	2,170,798,517.64

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	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		其他		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	1,244,450,720.00				3,633,308,028.89		4,379,118,512.27		272,978,729.01		8,928,868,994.23		18,458,724,984.40	13,430,457,061.42	31,889,182,045.82
加：会计政策变更							-91,881,653.10				-51,426,900.00		-143,308,553.10		-143,308,553.10
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,244,450,720.00				3,633,308,028.89		4,287,236,859.17		272,978,729.01		8,877,442,094.23		18,315,416,431.30	13,430,457,061.42	31,745,873,492.72
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	1,244,450,720.00				-813,529,747.07		763,338,343.60				190,527,949.03		1,384,787,265.56	623,192,761.36	2,007,980,026.92
(一) 综合收益总额							760,356,666.96				466,438,784.07		1,226,795,451.03	261,675,737.80	1,488,471,188.83
(二) 所有者投入和减少资本					430,920,972.93								430,920,972.93	905,401,931.65	1,336,322,904.58
1. 所有者投入的普通股														4,291,555,424.03	4,291,555,424.03
2. 其他权益工具持有者投入资本														-2,275,081,000.00	-2,275,081,000.00

项目	2019 年度													
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
优先股		永续债	其他											
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他				430,920,972.93								430,920,972.93	-1,111,072,492.38	-680,151,519.45
(三) 利润分配										-273,779,158.40		-273,779,158.40	-543,884,908.09	-817,664,066.49
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配										-273,779,158.40		-273,779,158.40	-543,884,908.09	-817,664,066.49
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转	1,244,450,720.00			-		2,131,676.64				-2,131,676.64				
1. 资本公积转增资本（或股本）	1,244,450,720.00			-										
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														

项目	2019 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	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	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
6. 其他						2,131,676.64					-2,131,676.64				
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他						850,000.00						850,000.00		850,000.00	
四、本期期末余额	2,488,901,440.00				2,819,778,281.82		5,050,575,202.77		272,978,729.01		9,067,970,043.26		19,700,203,696.86	14,053,649,822.78	33,753,853,519.64

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	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	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	1,244,450,720.00				4,633,046,816.73		3,309,162,979.76		188,005,376.82		6,732,946,294.19		16,107,612,187.50	9,011,259,223.32	25,118,871,410.82
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															

项目	2018 年年度													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
	优先股	永续债	其他											
其他														
二、本年期初余额	1,244,450,720.00				4,633,046,816.73	3,309,162,979.76		188,005,376.82		6,732,946,294.19		16,107,612,187.50	9,011,259,223.32	25,118,871,410.82
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)					-999,738,787.84	1,069,955,532.51		84,973,352.19		2,195,922,700.04		2,351,112,796.90	4,419,197,838.10	6,770,310,635.00
(一) 综合收益总额						1,069,955,532.51				2,554,675,210.63		3,624,630,743.14	1,356,349,514.74	4,980,980,257.88
(二) 所有者投入和减少资本													2,882,158,000.00	2,882,158,000.00
1. 所有者投入的普通股													3,400,000,000.00	3,400,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													-517,842,000.00	-517,842,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配								84,973,352.19		-358,752,510.59		-273,779,158.40	-278,337,183.39	-552,116,341.79
1. 提取盈余公积								84,973,352.19		-84,973,352.19				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配										-273,779,158.40		-273,779,158.40	-278,337,183.39	-552,116,341.79
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结														

项目	2018 年年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
		优先股	永续债	其他											
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. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他				-999,738,787.84								-999,738,787.84	459,027,506.75	-540,711,281.09	
四、本期期末余额	1,244,450,720.00			3,633,308,028.89		4,379,118,512.27		272,978,729.01		8,928,868,994.23		18,458,724,984.40	13,430,457,061.42	31,889,182,045.82	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度											
	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	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,244,450,720.00				4,802,153,741.67				229,956,562.55	1,077,503,000.03		7,354,064,024.25
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,244,450,720.00				4,802,153,741.67				229,956,562.55	1,077,503,000.03		7,354,064,024.25
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)	1,244,450,720.00				-1,244,450,720.00		27,519,830.78			1,073,281,935.89		1,100,801,766.67
(一) 综合收益总额							27,519,830.78			1,347,061,094.29		1,374,580,925.07
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配										-273,779,158.40		-273,779,158.40

项目	2019 年度											
	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	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										-273,779,158.40		-273,779,158.40
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转	1,244,450,720.00				-1,244,450,720.00							
1. 资本公积转增资本（或股本）	1,244,450,720.00				-1,244,450,720.00							
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	2,488,901,440.00				3,557,703,021.67		27,519,830.78		229,956,562.55	2,150,784,935.92		8,454,865,790.92

上期金额

单位：元

项目	2019 年度											
	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	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,244,450,720.00				4,799,760,780.04				144,983,210.36	586,521,988.74		6,775,716,699.14
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,244,450,720.00				4,799,760,780.04				144,983,210.36	586,521,988.74		6,775,716,699.14
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)					2,392,961.63				84,973,352.19	490,981,011.29		578,347,325.11
(一) 综合收益总额										849,733,521.88		849,733,521.88
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配									84,973,352.19	-358,752,510.59		-273,779,158.40
1. 提取盈余公积									84,973,352.19	-84,973,352.19		
2. 对所有者(或股东)的分配										-273,779,158.40		-273,779,158.40

项目	2019 年度											
	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	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
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. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他					2,392,961.63							2,392,961.63
四、本期期末余额	1,244,450,720.00				4,802,153,741.67				229,956,562.55	1,077,503,000.03		7,354,064,024.25

三、公司基本情况

1. 公司注册地、组织形式和总部地址

泰禾集团股份有限公司（以下简称“本公司”或“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日至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。截至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。2019年6月28日公司发布资本公积转增股本实施公告，公司总股本变为2,488,901,440股，2019年7月5日，公司资本公积转增股本登记完成。

截止2019年12月31日，本公司累计发行股本总数2,488,901,440股，注册资本为2,488,901,440元，注册地址：福建省三明市，总部地址：福建省福州市晋安区横屿路9号东二环泰禾广场泰禾中心，母公司为泰禾投资集团有限公司，集团最终实际控制人为黄其森。

2. 公司业务性质和主要经营活动

本公司所属行业房地产。本公司主要产品是开发的住宅地产、商业地产等产品。

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）

3. 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于2020年6月12日批准报出。

本期纳入合并财务报表范围的子公司共346户，详见“附注八、在其他主体中的权益（一）在子公司中权益”。

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加10户，减少88户，合并范围变更主体的具体信息详见“附注七、合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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”）进行确认和计量，在此基础上，结合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）的规定，编制财务报表。

2、持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

如财务报表附注十四（二）所述，本公司截至到本报告披露日止，存在大额已到期未归还借款。本公司正在筹划引入战略投资者，补充资金流动性以解决目前资金周转。本公司亦采取以下措施缓解资金紧张局面，一是加大营销力度，二是拓展融资渠道，三是与金融机构开展展期磋商。公司管理层认为，通过上述措施可以降本增效，提高自身抗风险能力，本公司自审计报告日起 12 个月内具有持续经营能力。

五、重要会计政策及会计估计

（一）具体会计政策和会计估计提示

本公司根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项坏账准备的计提方法，存货的计价方法、固定资产折旧和无形资产摊销、投资性房地产的计量、收入的确认时点等。

（二）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

（三）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（四）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。

（五）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。

（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，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。

2. 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，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，在取得控制权日，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。对于合并日之前持有的股权投资，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，暂不进行会计处理，直至处置该项投资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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方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差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，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，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，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；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资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。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的原公允价值计量的账面价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的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应全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

(七) 合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,所有子公司(包括本公司所控制的单独主体)均纳入合并财务报表。

2. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础,根据其他有关资料,编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表,将整个企业集团视为一个会计主体,依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求,按照统一的会计政策,反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致,如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的,在编制合并财务报表时,按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时,从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额,冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司,以其资产、负债(包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉)在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

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

(1) 增加子公司或业务

在报告期内,若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的,则调整合并资产负债表的期初数;将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表,同时对比较报表的相关项目进行调整,视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的,视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资,在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动,分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内,若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的,则不调整合并资产负债表期初数;将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的,对于购买日之前持有的被购买方的股权,本公司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权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的,与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 处置子公司或业务

1) 一般处理方法

在报告期内,本公司处置子公司或业务,则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表;该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时,对于处置后的剩余股权投资,本公司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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额,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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动,在丧失控制权时转为当期投

资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2) 分步处置子公司

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，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：

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D. 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。

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，本公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(八) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；

确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；

确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；

按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，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。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，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。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

（九）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（十）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除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外，均计入当期损益。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，不改变其记账本位币金额。

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，由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

2. 外币财务报表的折算

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；所有者权益项目除“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。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；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。

（十一）金融工具

本公司的金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融资产分类和计量

本公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

以摊余成本计量的金融资产。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

(4) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

(5) 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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其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工具。但下列情况除外：

嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2. 金融负债分类和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

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负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地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：

能够消除或显著减少会计错配。

根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

(2) 其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照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：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合

同持有人赔付特定金额的合同。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，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

(1) 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 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，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

(2) 金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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负债）之间的差额，应当计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

- (1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。
- (2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。
- (3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

- 1) 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。
- 2) 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。
- 2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。
- 2) 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

6. 金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及财务担保合同，进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

(1) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(2) 已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

(3) 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、合同结算周期等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 1) 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 2) 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- 3) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

(4) 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 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。

(十二) 应收票据

本公司对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四 / (十一) 6.金融工具减值。

应收票据包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。

由于应收票据期限较短、违约风险较低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，因此本公司将应收票据视为具有较低的信用风险的金融工具，直接做出信用风险自初始确认后未显著增加的假定，考虑历史违约率为零的情况下，因此本公司对应收票据的固定坏账准备率为 0。如果有客观证据表明某项应收票据已经发生信用减值，则本公司对该应收票据单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

(十三) 应收款项

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四 / (十一) 6.金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄分析法组合	本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提
其他组合	根据业务性质，除非有客观证据表明发生坏账损失，否则不计提坏账准备。组合核算内容包括：合并范围内关联方款项、其他关联方款项，其他如政府类款项、借款保证金、并购意向款等	不计提

(十四) 应收款项融资

本公司对应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四 / (十一) 6.金融工具减值。

(十五) 其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四 / (十一) 6.金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄分析法组合	本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提
其他组合	根据业务性质，除非有客观证据表明发生坏账损失，否则不计提坏账准备。组合核算内容包括：合并范围内关联方款项、其他关联方款项，其他如政府类款项、借款保证金、并购意向款等。	不计提

(十六) 存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、周转材料、低值易耗品、在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品以及意图出售而暂时出租的开发产品和在开发过程中的开发成本等。其中房地产开发成本按其实际支出主要包括：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、配套设施费、开发间接费；其中前五项按所开发相关产品直接归集，开发间接费按照各类开发产品价值的投入为分配标准，将其分配记入各项开发产品成本。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定依据

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

存货可变现净值的确定依据：①产成品可变现净值为估计售价减去估计的销售费用和相关税费后金额；②为生产而持有的材料等，当用其生产的产成品的可变现净值高于成本时按照成本计量；当材料价格下降表明产成品的可变现净值低于成本时，可变现净值为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确定。③持有待售的材料等，可变现净值为市场售价。

3. 存货的盘存制度

本公司的存货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、包装物采用一次转销法摊销。

(十七) 持有待售

1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

- (1) 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；
- (2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

2. 持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当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。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

(十八) 长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四 / (六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；

不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

(1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，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对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

(2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

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差额，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差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，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；并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所有者权益。

本公司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。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应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。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，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盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类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改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有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初始投资成

本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资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。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

（3） 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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。

（4） 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因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。

（5） 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

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，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。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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：

（1） 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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间的差额计入当期损益。

（2） 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对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（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资

收益。

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股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

(2) 在合并财务报表中，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，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。

5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：(1) 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；(2) 参与被投资单位财务和经营政策制定过程；(3) 与被投资单位之间发生重要交易；(4) 向被投资单位派出管理人员；(5) 向被投资单位提供关键技术资料。

(十九) 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。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。

(二十) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

(1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧，该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-45	3%	2.16%-4.85%
机器设备	7-14	3%	6.93%-13.86%
运输设备	5-10	3%	9.70%-19.40%
办公设备及其他	5-8	3%	12.13%-19.40%

(2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

(3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者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金额计入当期损益。

(二十一) 在建工程

1. 在建工程初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(二十二) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是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者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

(二十三) 无形资产

1. 无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量，分别为：①使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。②使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

使用寿命有限的无形资产使用寿命估计

本公司对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：①运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；②技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；③以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；④现在或潜在的竞争者预期采取的行动；⑤为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；⑥对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；⑦与公司持有其他资产使用寿命的关联性。

(二十四) 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其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较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，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。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

(二十五) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括车位使用费、房屋装修费等。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。其中：预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

(二十六) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利设定受益计划主要为离退休人员支付的明确标准的统筹外福利、为去世员工遗属支付的生活费等。对于设定受益计划中承担的义务，在资产负债表日由独立精算师使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本，其中：除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，设定受益计划服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额在发生当期计入当期损益；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动在发生当期计入其他综合收益，且在后续会计期间不允许转回至损益。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由独立精算师使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

(二十七) 预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合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。对于货币时间价值影

响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司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，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十八）股份支付

1. 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期限；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

3. 确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

4. 会计处理方法

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

若在等待期内取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

（二十九）优先股、永续债等其他金融工具

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具：

1. 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- (1) 向其他方交付现金或其他金融资产合同义务；
- (2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债合同义务；
- (3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；
- (4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但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的衍生工具合同除外。

2. 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

- (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) 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，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，企业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。

3. 会计处理方法

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

(三十) 收入**1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准****(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) 确认让渡资产使用权收入的依据

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

①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(3) 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。

(三十一) 政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确补助对象的政府补助，公司根据实际补助对象划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

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（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限内按照合理、系统的方法分期计入损益或冲减相关资产账面价值；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间

计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业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返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

(三十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：(1) 该交易不是企业合并；(2) 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

(1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；

(2) 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；

(3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

(1) 企业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；

(2) 递延所得税资产和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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

(三十三) 租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

1. 经营租赁会计处理

(1) 经营租入资产

公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 经营租出资产

公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2. 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产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，其差额作为未确认的融资费用。融资租入资产的认定依据、计价和折旧方法详见本附注四 / (二十) 固定资产。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(三十四) 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。

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

本公司以内部组织结构、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。本公司以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

(三十五) 财务报表列报项目变更说明

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），对一般企业财务报表格式进行了修订，拆分部分资产负债表项目和调整利润表项目等。本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相

关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下：

列报项目	列报变更前金额	影响金额	列报变更后金额	备注
应收票据				
应收账款		1,187,614,642.26	1,187,614,642.26	
应收票据及应收账款	1,187,614,642.26	-1,187,614,642.26		
应付票据		607,843,101.43	607,843,101.43	
应付账款		7,060,345,334.19	7,060,345,334.19	
应付票据及应付账款	7,668,188,435.62	-7,668,188,435.62		

(三十六) 重要会计政策、会计估计的变更

1. 重要会计政策变更

本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号-金融资产转移》和《企业会计准则第 24 号-套期会计》、《企业会计准则第 37 号-金融工具列报》（以上四项统称<新金融工具准则>），变更后的会计政策详见附注四。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

3. 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	14,895,133,054.57	14,895,133,054.57	
交易性金融资产		84,717,740.82	84,717,740.82
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	83,286,940.82		-83,286,940.82
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,187,614,642.26	1,187,614,642.26	
应收款项融资			
预付款项	2,247,171,574.34	2,247,171,574.34	
其他应收款	9,431,977,719.71	9,431,977,719.71	
其中：应收利息			
应收股利			

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
存货	173,528,262,651.74	173,528,262,651.74	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	3,635,913,731.90	3,635,913,731.90	
流动资产合计	205,009,360,315.34	205,010,791,115.34	1,430,800.00
非流动资产：			
债权投资		40,530,000.00	110,530,000.00
可供出售金融资产	2,560,048,815.58		-2,560,048,815.58
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	1,092,270,000.00	1,092,270,000.00	
长期股权投资	6,696,376,009.05	6,696,376,009.05	
其他权益工具投资		2,357,637,162.48	2,357,637,162.48
其他非流动金融资产			
投资性房地产	17,656,386,591.89	17,656,386,591.89	
固定资产	3,653,916,301.44	3,653,916,301.44	
在建工程	2,125,697,966.83	2,125,697,966.83	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	1,414,202,223.97	1,414,202,223.97	
开发支出			
商誉	187,012,083.34	187,012,083.34	
长期待摊费用	46,306,155.35	46,306,155.35	
递延所得税资产	1,903,325,836.65	1,920,468,136.65	17,142,300.00
其他非流动资产	791,505,462.50	791,505,462.50	
非流动资产合计	38,127,047,446.60	37,982,308,093.50	-144,739,353.10
资产总计	243,136,407,761.94	242,993,099,208.84	-143,308,553.10
流动负债：			
短期借款	16,038,145,773.49	16,038,145,773.49	
交易性金融负债			

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
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		607,843,101.43	
应付账款	7,668,188,435.62	7,060,345,334.19	
预收款项	37,379,658,968.28	37,379,658,968.28	
合同负债			
应付职工薪酬	270,098,698.31	270,098,698.31	
应交税费	4,273,953,121.35	4,273,953,121.35	
其他应付款	21,916,532,400.05	21,916,532,400.05	
其中：应付利息	1,485,941,029.25	1,485,941,029.25	
应付股利	169,728,901.02	169,728,901.02	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	41,390,138,072.91	41,390,138,072.91	
其他流动负债			
流动负债合计	128,936,715,470.01	128,936,715,470.01	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	58,064,435,362.50	58,064,435,362.50	
应付债券	22,033,170,408.87	22,033,170,408.87	
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	103,396,966.81	103,396,966.81	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	235,584,603.95	235,584,603.95	
递延所得税负债	1,873,922,903.98	1,873,922,903.98	
其他非流动负债			
非流动负债合计	82,310,510,246.11	82,310,510,246.11	
负债合计	211,247,225,716.12	211,247,225,716.12	
所有者权益：			
股本	1,244,450,720.00	1,244,450,720.00	

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,633,308,028.89	3,633,308,028.89	
减：库存股			
其他综合收益	4,379,118,512.27	4,287,236,859.17	-91,881,653.10
专项储备			
盈余公积	272,978,729.01	272,978,729.01	
一般风险准备			
未分配利润	8,928,868,994.23	8,877,442,094.23	-51,426,900.00
归属于母公司所有者权益合计	18,458,724,984.40	18,315,416,431.30	-143,308,553.10
少数股东权益	13,430,457,061.42	13,430,457,061.42	
所有者权益合计	31,889,182,045.82	31,745,873,492.72	-143,308,553.10
负债和所有者权益总计	243,136,407,761.94	242,993,099,208.84	-143,308,553.10

调整情况说明

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,201,143,027.50	2,201,143,027.50	
交易性金融资产		83,286,940.82	83,286,940.82
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	83,286,940.82		-83,286,940.82
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,378,374,602.46	1,378,374,602.46	
应收款项融资			
预付款项	151,882,976.43	151,882,976.43	
其他应收款	97,280,607,267.00	97,280,607,267.00	
其中：应收利息		0.00	
应收股利		0.00	
存货			

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	792,681,099.49	792,681,099.49	
流动资产合计	101,887,975,913.70	101,887,975,913.70	
非流动资产：			
债权投资		40,530,000.00	40,530,000.00
可供出售金融资产	2,040,840,559.00		-2,040,840,559.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	6,265,326,947.79	6,265,326,947.79	
其他权益工具投资		2,000,310,559.00	2,000,310,559.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	14,126,399.00	14,126,399.00	
固定资产	124,099,827.86	124,099,827.86	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	6,229,107.83	6,229,107.83	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,196,379.50	1,196,379.50	
递延所得税资产	536,557,264.46	536,557,264.46	
其他非流动资产			
非流动资产合计	8,988,376,485.44	8,988,376,485.44	
资产总计	110,876,352,399.14	110,876,352,399.14	
流动负债：			
短期借款	2,332,950,000.00	2,332,950,000.00	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融			

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	11,106,225.12	11,106,225.12	
预收款项	3,243,322.72	3,243,322.72	
合同负债			
应付职工薪酬	51,716,637.71	51,716,637.71	
应交税费	52,008,089.93	52,008,089.93	
其他应付款	58,801,111,883.67	58,801,111,883.67	
其中：应付利息	845,910,092.00	845,910,092.00	
应付股利	169,728,901.02	169,728,901.02	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	18,829,284,337.03	18,829,284,337.03	
其他流动负债			
流动负债合计	80,081,420,496.18	80,081,420,496.18	
非流动负债：			
长期借款	6,472,938,262.50	6,472,938,262.50	
应付债券	16,955,203,264.90	16,955,203,264.90	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	9,988,872.08	9,988,872.08	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	2,737,479.23	2,737,479.23	
其他非流动负债			
非流动负债合计	23,440,867,878.71	23,440,867,878.71	
负债合计	103,522,288,374.89	103,522,288,374.89	
所有者权益：			
股本	1,244,450,720.00	1,244,450,720.00	
其他权益工具			
其中：优先股			

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
永续债			
资本公积	4,802,153,741.67	4,802,153,741.67	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	229,956,562.55	229,956,562.55	
未分配利润	1,077,503,000.03	1,077,503,000.03	
所有者权益合计	7,354,064,024.25	7,354,064,024.25	
负债和所有者权益总计	110,876,352,399.14	110,876,352,399.14	

4. 2019年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

执行新金融工具准则对本期期初资产负债表相关项目的影响列示如下：

项目	2018年12月31日	累积影响金额			2019年1月1日
		分类和计量影响	金融资产减值影响	小计	
交易性金融资产		84,717,740.82		84,717,740.82	84,717,740.82
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	83,286,940.82	-83,286,940.82		-83,286,940.82	
可供出售金融资产	2,560,048,815.58	-2,560,048,815.58		-2,560,048,815.58	
债权投资		40,530,000.00		40,530,000.00	40,530,000.00
其他权益工具投资		2,357,637,162.48		2,357,637,162.48	2,357,637,162.48
递延所得税资产		17,142,300.00		17,142,300.00	17,142,300.00
资产合计	2,643,335,756.40	-143,308,553.10		-143,308,553.10	2,500,027,203.30
其他综合收益		-91,881,653.10		-91,881,653.10	-91,881,653.10
未分配利润		-51,426,900.00		-51,426,900.00	-51,426,900.00
所有者权益合计		-143,308,553.10		-143,308,553.10	-143,308,553.10

注：上表仅呈列受影响的财务报表项目，不受影响的财务报表项目不包括在内，因此所披露的小计和合计无法根据上表中呈列的数字重新计算得出。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	按应税收入的 3%、5%、6%、9%、10%、13%、16% 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。
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	按实际缴纳的流转税的 5%、7% 计缴。
企业所得税	应纳税所得额	按应纳税所得额的 25% 计缴，不同税率的公司详见续表。
教育费附加	实际缴纳的流转税	按实际缴纳的流转税的 3% 计缴。
地方教育费附加	实际缴纳的流转税	按实际缴纳的流转税的 2% 计缴。
土地增值税（预征）	预售收入	按预售收入的 2%、3%、4%、5%、6% 预缴
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按房地产销售收入-扣除项目金额按照超率累进税率 30%-60%。
房产税	房产的计税余额或房产的租金收入	按房产的计税余额 1.2% 或房产的租金收入 12% 计缴。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
北京泰禾商业管理有限公司	5.0%
漳州泰智博仁教育投资有限公司	5.0%
泰禾集团（香港）有限公司	16.5%
卓越设计机构（香港）有限公司	16.5%
TahoeGroupGlobal(Co.,)Limited	0.0%
泰禾集团发展有限公司	16.5%
华誉投资发展有限公司	16.5%

2、税收优惠

无。

3、其他

无。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	470,312.95	761,985.80
银行存款	11,897,496,580.62	14,890,135,057.86
其他货币资金	1,297,940,995.31	4,236,010.91
合计	13,195,907,888.88	14,895,133,054.57
其中：存放在境外的款项总额	61,302,560.00	622,707,424.56
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	1,817,509,654.15	

其中受限制的货币资金明细如下：

核算科目	受限资金项目	期末余额	受限原因
银行存款	银行监管户资金	287,406,743.35	银行监管户资金
银行存款	司法冻结	238,849,379.68	诉讼纠纷
其他货币资金	履约保证金	188,596,986.54	履约保证金
其他货币资金	定期存款或通知存款	1,024,000,000.00	定期存款期限超过三个月
其他货币资金	按揭担保保证金	73,429,500.09	按揭担保保证金
其他货币资金	保函保证金	5,151,735.60	保函保证金
其他货币资金	其他	75,308.89	贷款、风险准备金等
合计	——	1,817,509,654.15	——

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、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	89,080,363.14	84,717,740.82
其中：股票投资	89,080,363.14	84,717,740.82
合计	89,080,363.14	84,717,740.82

3、衍生金融资产

无。

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
商业承兑票据	4,739,239.89	
合计	4,739,239.89	

于 2019 年 12 月 31 日，本公司认为无需对应收票据计提预期信用减值准备。

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
其中：					
按组合计提坏账准备的应收账款	1,555,605,117.39	100.00%	86,586,573.74	5.57%	1,469,018,543.65
其中：					
账龄分析法组合	1,327,347,357.24	85.33%	86,586,573.74	6.52%	1,240,760,783.50
其他组合	228,257,760.15	14.67%			228,257,760.15
合计	1,555,605,117.39	100.00%	86,586,573.74	5.57%	1,469,018,543.65

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
其中：					
按组合计提坏账准备的应收账款	1,265,971,914.34	100.00	78,357,272.08	6.19	1,187,614,642.26
其中：					
账龄分析法组合	1,224,818,204.74	96.75	78,357,272.08	6.40	1,146,460,932.66

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
其他组合	41,153,709.60	3.25	-	-	41,153,709.60
合计	1,265,971,914.34	100.00	78,357,272.08	6.19	1,187,614,642.26

按单项计提坏账准备：0.00 元。

按账龄分析发组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄分析法组合	1,327,347,357.24	86,586,573.74	6.52%
合计	1,327,347,357.24	86,586,573.74	--

确定该组合依据的说明：

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。

按其他组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
关联方款项	228,257,760.15	-	-
合计	228,257,760.15	-	--

确定该组合依据的说明：

公司根据款项性质将合并范围内关联方款项、其他关联方款项进行分组。

按账龄披露：

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	1,288,321,174.64
1 至 2 年	255,269,948.04
2 至 3 年	5,653,695.00
3 年以上	6,360,299.71
合计	1,555,605,117.39

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提预期信用损失的应收账款	78,357,272.08	8,133,920.29			95,381.37	86,586,573.74
合计	78,357,272.08	8,133,920.29			95,381.37	86,586,573.74

本期计提坏账准备8,133,920.29元，因合并范围变化增加坏账准备95,381.37元。

(3) 本期实际核销的应收账款情况

无。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 282,579,880.21 元，占应收账款年末余额合计的比例为 18.16%，相应计提的坏账准备年末汇总金额为 4,522,909.36 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。

6、应收款项融资

无。

7、预付款项**(1) 预付款项按账龄列示**

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	581,217,445.10	52.29%	1,467,520,563.27	65.31%

1 至 2 年	530,218,329.95	47.71%	779,651,011.07	34.69%
合计	1,111,435,775.05	--	2,247,171,574.34	--

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：

1、福建泰维白塘湾项目预付的土地款及拆迁款，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) 按预付对象归集的期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731,646,952.85元，占预付账款年末余额合计数的比例为65.83%。

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		0.00
应收股利	1,098,289.32	0.00
其他应收款	9,868,952,852.92	9,431,977,719.71
合计	9,870,051,142.24	9,431,977,719.71

(1) 应收利息

无。

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
中国武夷实业股份有限公司	1,098,289.32	-
合计	1,098,289.32	0.00

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

无。

3) 坏账准备计提情况

无。

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金押金	1,847,095,362.78	1,871,086,737.16
备用金	6,832,907.59	3,960,571.45
代垫款项	71,519,858.62	47,447,711.32
往来款	2,258,865,489.05	2,105,041,722.54
其他	276,395,365.45	434,689,821.61
合营联营企业和合作方往来款	5,967,869,704.64	5,464,204,588.62
合计	10,428,578,688.13	9,926,431,152.70

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	475,449,338.72		19,004,094.27	494,453,432.99
2019 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——
本期计提	94,274,122.62			94,274,122.62
本期核销	-250,674.26			-250,674.26
其他变动	-28,851,046.14			-28,851,046.14
2019 年 12 月 31 日余额	540,621,740.94		19,004,094.27	559,625,835.21

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

无。

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	6,455,203,685.62
1 至 2 年	3,450,768,606.46
2 至 3 年	174,641,894.77
3 年以上	347,964,501.28
3 至 4 年	347,964,501.28

合计	10,428,578,688.13
----	-------------------

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提	19,004,094.27					19,004,094.27
组合一	475,449,338.72	94,274,122.62		250,674.26	28,851,046.14	540,621,740.94
合计	494,453,432.99	94,274,122.62		250,674.26	28,851,046.14	559,625,835.21

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

无

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	250,674.26

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
华誉投资发展有限公司	外部应收款	315.55	无法收回	内部审批	否
上海禾启房地产开发有限公司	押金	69,850.00	相关人员都已离职，无法追回	内部审批	否
东莞市金泽置业投资有限公司	应收内部员工款项	24,032.59	离职员工多缴社保无法追回	内部审批	否
福州泰禾物业管理有限公司	外部应收款	156,476.12	逾期三年或以上，无法收回	内部审批	否
合计	--	250,674.26	--	--	--

其他应收款核销说明：

无

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末	坏账准备期末余额
------	-------	------	----	----------	----------

				余额合计数的比例	
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司	关联方款项	959,654,895.61	1 至 2 年	9.20%	
厦门泰世房地产开发有限公司	关联方款项	784,305,052.49	1 至 2 年	7.52%	
深圳信润房地产开发有限公司	合作方款项	676,267,437.92	1 至 2 年	6.48%	
南昌市政公用房地产集团有限公司	关联方款项	495,093,338.61	1 年以内	4.75%	
杭州傲润企业管理有限公司	合作方款项	464,290,000.00	1 年以内	4.45%	
合计	--	3,379,610,724.63	--	32.40%	

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。

9、存货

是否已执行新收入准则

是 否

(1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	136,614,000,784.67	722,714,918.13	135,891,285,866.54	159,983,787,991.82	0.00	159,983,787,991.82
开发产品	11,284,092,389.49	253,393,844.51	11,030,698,544.98	13,793,331,948.43	306,940,130.54	13,486,391,817.89
原材料	1,773,975.49		1,773,975.49			

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	7,436,182.30	337,167.44	7,099,014.86	9,732,775.27	0.00	9,732,775.27
周转材料						
消耗性生物资产	33,848,272.16		33,848,272.16	48,350,066.76	0.00	48,350,066.76
低值易耗品	11,517.97		11,517.97			
发出商品	57,197.00		57,197.00			
建造合同形成的已完工未结算资产						
合计	147,941,220,319.08	976,445,930.08	146,964,774,389.00	173,835,202,782.28	306,940,130.54	173,528,262,651.74

按下列格式披露“开发成本”主要项目情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	资金来源
昌平拾景园项目	2017年06月01日	2018年12月01日	10,133,528,500.00	4,331,362,457.50	1,362,518,664.76		1,062,261,844.12	4,031,105,636.86	其他
中国院子项目	2006年12月04日	2012年03月01日	3,991,157,900.00	2,337,212,496.83			35,879,132.63	2,373,091,629.46	其他
泰禾长安中心项目	2014年09月01日	2018年12月01日	11,686,195,100.00	2,074,644,375.93	743,072,492.50		14,859,677.20	1,346,431,560.63	其他
长阳半岛中央城项目	2014年10月16日	2015年03月01日	2,629,360,000.00	210,780,726.63	326,647,373.14		268,247,219.79	152,380,573.28	其他
北京泰禾中央广场	2015年07月23日	2016年12月01日	3,735,689,500.00	261,883,053.63	627,822,218.01		365,939,164.38		其他
西府大院项目	2015年06月19日	2018年02月01日	10,583,830,100.00	8,631,200,464.18	4,026,762,584.32		879,633,095.19	5,484,070,975.05	其他
北京院子二期	2018年08月08日	2020年08月30日	10,110,814,400.00	6,483,865,604.44			515,072,447.68	6,998,938,052.12	其他
东四环项目	—	—	—		144,439,881.27		144,439,881.27		其他
石门院子项目	2018年09月19日	2022年01月29日	1,745,956,300.00	703,105,992.64			140,711,886.35	843,817,878.99	其他
锦绣项目	—	—	—	320,172.00			-320,172.00		其他
东泰景园项目	2019年10月15日	2022年03月03日	—	2,142,488,459.46		2,142,488,459.46			其他
济南汉峪项目	2018年04月27日	2020年08月30日	3,851,076,300.00	2,061,256,258.50			568,851,858.45	2,630,108,116.95	其他
朗诗项目	2018年03月19日	2021年12月10日	1,496,805,200.00	1,166,662,181.23			110,286,501.21	1,276,948,682.44	其他
上街院子项目	2019年04月04日	2022年06月30日	3,831,055,200.00	1,098,288,107.96			196,054,048.70	1,294,342,156.66	其他
金水湖项目	2019年11月30日	2021年07月30日	1,202,447,700.00	538,106,051.14			83,986,232.70	622,092,283.84	其他
野风山项目	2016年09月18日	2018年09月01日	8,608,704,600.00	3,049,893,106.40	622,278,220.27		946,598,707.04	3,374,213,593.17	其他
泰旭乐悠城项目	2017年09月11日	2020年12月20日	4,228,143,600.00	2,228,554,963.84		2,228,554,963.84			其他
昆山淀山湖项目	2020年04月08日	2022年03月31日	6,118,091,400.00	2,241,908,214.87			373,659,781.45	2,615,567,996.32	其他
鹿山休闲度假区	2020年06月01日	2021年12月31日	7,632,520,000.00	4,202,579,385.13			437,877,161.47	4,640,456,546.60	其他
南昌御湖半山项目	2017年08月21日	2018年11月01日	2,576,503,500.00	840,006,181.48	126,518.24		391,357,076.58	1,231,236,739.82	其他

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	资金来源
句容金尊府项目	2018年05月12日	2020年06月30日	4,265,478,600.00	3,724,935,507.01			-7,248,138.21	3,717,687,368.80	其他
同康医院	2018年05月30日	2020年08月30日	0.00	252,195,957.29		252,195,957.29			其他
南京江宁院子项目	2020年08月30日	2021年09月26日	12,754,126,700.00	5,086,097,693.97			520,139,958.43	5,606,237,652.40	其他
奉贤海湾院子	2018年03月19日	2020年09月30日	3,472,448,100.00	1,977,839,142.31			380,879,536.38	2,358,718,678.69	其他
白塘湾度假城项目	2016年12月08日	2019年03月31日	12,618,051,200.00	5,017,357,704.82			878,685,768.08	5,896,043,472.90	其他
巽寮湾滨海项目	2019年04月24日	2021年09月16日	1,347,068,700.00	109,566,656.10			550,123,949.15	659,690,605.25	其他
惠州惠阳金尊府项目	2022年12月31日	2025年12月31日	1,235,590,300.00	289,860,700.68			157,338,505.12	447,199,205.80	其他
泰禾崇文府	2018年12月29日	2021年12月31日	917,965,000.00	579,901,837.66			133,851,397.94	713,753,235.60	其他
广州增城院子项目	2018年11月30日	2020年11月20日	26,871,130,200.00	7,223,414,755.60		9,079,358,222.24	1,855,943,466.64		其他
三江城项目	2014年12月09日	2020年10月30日	4,228,093,500.00	2,616,235,712.50			-173,587,838.74	2,442,647,873.76	其他
泰禾香山湾项目	2018年06月27日	2020年12月25日	7,587,010,000.00	2,481,433,530.64			708,361,722.29	3,189,795,252.93	其他
泰禾太原晋阳湖项目	2017年08月25日	2020年09月30日	5,963,364,700.00	2,482,211,442.21			695,723,734.56	3,177,935,176.77	其他
东莞泰禾新天地项目	2017年01月22日	2018年12月01日	1,828,529,500.00	680,772,116.78	459,345,322.10		165,037,759.31	386,464,553.99	其他
佛山院子项目	2017年01月13日	2020年03月30日	10,721,712,200.00	7,084,869,557.45		7,424,021,008.16	339,151,450.71		其他
深圳院子项目	2018年02月07日	2021年09月30日	12,234,722,600.00	8,519,415,209.63			894,203,429.20	9,413,618,638.83	其他
坪山中央广场项目	2017年03月15日	2020年12月31日	12,753,005,300.00	8,620,719,079.40			356,497,227.39	8,977,216,306.79	其他
珠海中央广场项目	2017年06月27日	2020年06月30日	6,030,353,800.00	4,068,885,478.51			764,053,306.61	4,832,938,785.12	其他
永泰葛岭项目	2018年05月28日	2020年12月01日	3,501,155,800.00	1,107,285,603.88		1,410,126,956.05	302,841,352.17		其他
金尊府项目	2014年11月25日	2017年08月01日	12,517,477,500.00	1,354,672,160.97			517,485,642.71	1,872,157,803.68	其他
东二环广场东区项目	2014年11月25日	2017年08月01日	12,517,477,500.00	1,673,643,308.95	1,583,686,940.64		639,332,827.79	729,289,196.10	其他
福州金府大院	2014年11月25日	2018年12月31日	12,517,477,500.00	419,491,445.98			160,246,004.01	579,737,449.99	其他
永泰红峪二期项目	2015年12月02日	2018年09月01日	815,256,100.00	397,920,525.27	603,254,975.80		205,334,450.53		其他

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	资金来源
泰禾福州湾项目	2016年03月25日	2018年12月01日	5,968,723,900.00	2,493,541,791.11	31,856,427.75		622,910,557.85	3,084,595,921.21	其他
鼓山院子项目	2018年11月07日	2021年12月30日	959,793,100.00	409,214,848.88			185,225,902.32	594,440,751.20	其他
桂山院子项目	2017年12月26日	2019年12月01日	1,720,418,400.00	1,277,126,754.82	1,720,418,380.28		443,291,625.46		其他
福鼎红树林项目	2014年08月13日	2016年06月01日	668,775,700.00		9,855,262.45		9,855,262.45		其他
华大泰禾广场项目	2013年06月27日	2016年01月01日	4,731,478,300.00	1,923,124,618.82			444,484,281.76	2,367,608,900.58	其他
闸北项目	2015年06月19日	2018年05月17日	0.00	586,837,179.43	586,833,078.78		-4,100.65		其他
泉州东海泰禾广场	2014年08月12日	2016年10月01日	5,969,150,800.00		68,723.05		68,723.05		其他
南京院子项目	2014年10月29日	2017年06月01日	1,930,716,500.00	375,957,213.07			34,621,363.21	410,578,576.28	其他
路子铺项目	2017年08月15日	2021年06月30日	1,554,665,200.00	879,022,285.40		85,851,451.37	179,676,361.68	972,847,195.71	其他
上海长兴岛项目	2017年04月10日	2020年06月30日	9,415,543,600.00	8,143,809,727.49			1,150,426,322.03	9,294,236,049.52	其他
尹山湖项目	2017年05月11日	2019年12月31日	5,536,469,700.00	3,652,591,253.47	2,568,487,100.16	120,889,888.15	539,692,301.51	1,502,906,566.67	其他
蓝山院子项目	2017年04月28日	2019年12月01日	1,254,435,400.00	768,891,756.98	394,451,734.30		165,307,545.70	539,747,568.38	其他
红树湾院子	2018年04月11日	2019年12月01日	7,094,572,400.00	5,723,383,558.99	2,381,182,918.64		878,846,074.66	4,221,046,715.01	其他
江东项目	2018年10月26日	2021年01月14日	3,231,700,700.00	2,423,202,982.34			570,090,813.17	2,993,293,795.51	其他
南昌茵梦湖	2019年01月25日	2022年11月01日	14,259,750,000.00	1,778,414,110.11		1,778,414,110.11			其他
南昌安晟项目	2019年01月25日	2022年11月01日	14,259,750,000.00	549,413,330.14		549,413,330.14			其他
同盟古镇项目	2018年09月21日	2020年09月30日	3,003,173,800.00	674,351,055.79			227,716,167.91	902,067,223.70	其他
廊坊大家商业城	2018年06月28日	2020年11月01日	8,243,422,400.00	789,804,087.16			938,007,317.59	1,727,811,404.75	其他
北京金府大院	2017年09月18日	2019年12月01日	15,075,153,800.00	13,264,755,462.84	5,606,528,175.76		1,706,413,200.76	9,364,640,487.84	其他
郑州广汇	2019年04月30日	2021年12月30日	2,450,320,700.00	1,429,723,453.63			82,559,471.66	1,512,282,925.29	其他
茅山项目	2020年04月10日	2021年11月02日	—	406,828,718.25		413,541,456.25	6,712,738.00		其他
长龙山项目	2010年08月18日	2021年11月02日	—	98,778,545.78		104,155,445.78	5,376,900.00		其他

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	资金来源
中山金尊府	2018年09月11日	2020年12月20日	2,524,783,600.00	1,365,041,302.54			733,530,085.81	2,098,571,388.35	其他
君悦花园	2018年08月24日	2020年09月30日	900,573,400.00	506,630,626.76			308,749,305.10	815,379,931.86	其他
汉莎书院	2019年05月16日	2021年12月20日	1,115,053,700.00	56,702,326.09			152,998,451.46	209,700,777.55	其他
长沙院子	—	—	—			264,132,542.06	264,132,542.06		其他
其他	—	—	—	33,797,620.53	72,958,860.94		125,472,166.08	86,310,925.67	其他
合计	--	--	372,727,799,200.00	159,983,787,991.82	23,872,595,853.16	25,853,143,790.90	26,355,952,436.91	136,614,000,784.67	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
泰禾一号街区项目	2015年12月01日	262,657,004.03		160,870,818.91	101,786,185.12
通州拾景园项目	2016年12月01日	17,940,064.45	35,471,689.59	3,168,215.36	50,243,538.68
北京院子项目	2018年12月01日	1,067,009,461.74		-709,356.56	1,067,718,818.30
北京中央广场	2018年12月01日	4,926,211,564.28	627,822,218.01	5,550,621,523.05	3,412,259.24
济南东都项目	2007年12月01日	226,794,584.05		43,603,940.58	183,190,643.47
恒海国际花园别墅项目	2015年06月01日	15,969,402.42			15,969,402.42
泰禾南通首府项目	2013年12月01日	1,929,301.69		-574,747.20	2,504,048.89
荷塘月舍项目	2015年12月01日	8,598,779.28			8,598,779.28
红峪项目	2013年09月01日	53,298,771.08	-8,695,143.55	11,159,280.99	33,444,346.54
泰禾红树林 C	2018年12月01日	35,102,421.85			35,102,421.85
泰禾红树林 A 高	2018年12月01日	53,770,231.11	-15,000,000.00	9,024,519.14	29,745,711.97
东二环泰禾广场西区项目	2016年12月01日	1,477,125,076.01		83,382,113.15	1,393,742,962.86
五四北泰禾广场	2015年12月01日	50,688,464.47		50,688,464.47	
长乐泰禾红誉二期项目	2015年12月01日	67,813,160.89		67,813,160.89	
泰禾红悦项目	2016年08月01日	83,947,708.72	35,000,000.00	380,159.82	118,567,548.90
金尊府项目	2016年09月01日	168,360,154.29		104,245,405.92	64,114,748.37
东二环泰禾广场东区项目	2014年09月01日	472,404,368.35	1,583,686,940.64	1,050,302,255.45	1,005,789,053.54
福州金府大院	2018年12月01日	585,775,426.87		262,363,068.92	323,412,357.95

	日				
永泰红峪二期项目	2015年12月01日	762,477.01	603,254,975.80	558,347,382.52	45,670,070.29
福鼎红树林项目	2015年10月01日	238,977,221.15	9,855,262.45	229,905,566.76	18,926,916.84
宁德红郡项目	2015年12月01日	40,538,354.02		40,538,354.02	
宁德红树林项目	2016年06月01日	277,690,012.30		277,690,012.30	
泰禾红门项目	2015年12月01日	20,093,548.79			20,093,548.79
华大泰禾广场项目	2015年12月01日	14,228,060.15		10,447,325.00	3,780,735.15
宝山红御项目	2016年12月01日	6,140,656.31		1,993,182.48	4,147,473.83
厦门院子项目	2018年12月01日	1,569,622,761.54		335,283,676.37	1,234,339,085.17
石狮泰禾广场	2016年09月01日	700,089,035.75	5,059,740.85	555,735,285.38	149,413,491.22
泉州东海泰禾广场项目	2016年10月01日	111,228,163.79	68,723.05	53,079,143.03	58,217,743.81
上海红桥青浦项目	2016年09月01日	325,480,740.44		6,358,722.78	319,122,017.66
南昌御湖半山项目	2018年12月01日	200,163,643.53	126,518.24	868,481.11	199,421,680.66
野风山项目	2018年09月01日	336,823,957.30	716,917,708.61		1,053,741,665.91
南京院子项目	2018年12月01日	104,212,868.55			104,212,868.55
西府大院项目	2018年12月01日	1,849,490.26	4,026,762,584.32	4,026,762,584.32	1,849,490.26
泰禾福州湾项目	2018年12月01日	92,800,208.19	31,856,427.75	68,787,564.60	55,869,071.34
杭州院子	2018年12月01日	132,909,128.72		63,719,089.02	69,190,039.70
东莞泰禾新天地项目	2018年12月01日	44,325,675.05	459,345,322.10	503,670,997.15	
长阳半岛中央城项目	2019年08月01日		326,647,373.14	302,905,758.65	23,741,614.49

泰禾长安中心项目	2018年12月01日		743,072,492.50	743,072,492.50	
昌平拾景园	2018年12月01日		1,362,518,664.76	1,201,019,883.18	161,498,781.58
闸北项目	2018年12月01日		586,833,078.78	586,833,078.78	
东四环项目	2018年12月01日		144,439,881.27	144,439,881.27	
尹山湖项目	2019年07月01日		2,568,487,100.16	2,503,274,919.50	65,212,180.66
北京金府大院	2019年12月01日		5,606,528,175.76	3,873,261,727.83	1,733,266,447.93
红树湾院子	2019年12月01日		2,381,182,918.64	1,045,658,953.40	1,335,523,965.24
桂山院子项目	2019年12月01日		1,720,418,380.28	1,530,907,707.25	189,510,673.03
十里蓝山项目	2019年12月01日		394,451,734.30	394,451,734.30	
合计	--	13,793,331,948.43	23,946,112,767.45	26,455,352,326.39	11,284,092,389.49

(2) 存货跌价准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	0.00	722,714,918.13				722,714,918.13	
开发产品	306,940,130.54	122,801,569.51		147,984,003.79	28,363,851.75	253,393,844.51	
库存商品		337,167.44				337,167.44	
合计	306,940,130.54	845,853,655.08		147,984,003.79	28,363,851.75	976,445,930.08	--

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
长乐泰禾红誉二期项目	24,966,336.11			2,325,215.50	22,641,120.61	
恒海国际花园别墅	1,161,750.00					1,161,750.00

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
福鼎红树林项目	14,252,822.61	6,913,875.33		8,409,551.79		12,757,146.15
宁德红树林项目	5,722,731.14				5,722,731.14	
厦门院子项目	84,582,931.56			21,285,010.31		63,297,921.25
石狮泰禾广场	115,964,226.19			115,964,226.19		
泰禾红悦项目		37,405,704.93				37,405,704.93
永泰红峪二期项目		8,758,136.08				8,758,136.08
红峪项目		8,047,131.17				8,047,131.17
桂山院子		61,676,722.00				61,676,722.00
南昌院子、御湖半山	60,289,332.93	60,600,534.11				120,889,867.04
福州金府大院		177,077,448.84				177,077,448.84
上海大城小院一期		325,882,409.96				325,882,409.96
北京金府		159,154,525.22				159,154,525.22
库存商品		337,167.44				337,167.44
合计	306,940,130.54	845,853,655.08		147,984,003.79	28,363,851.75	976,445,930.08

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

存货年末余额中含有借款费用资本化金额为27,014,588,684.38元（上年金额为25,262,073,684.97）；本年利息资本化率为10.03%（上年利息资本化率为9.30%）。

(4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
存货	41,029,964,030.93	55,863,120,464.01	借款抵押
合计	41,029,964,030.93	55,863,120,464.01	--

(5) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

无。

10、合同资产

单位：元

无。

11、持有待售资产

无。

12、一年内到期的非流动资产

无。

13、其他流动资产

是否已执行新收入准则

 是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣税费	110,418,089.60	596,158,648.98
预缴税费	3,394,695,115.02	2,117,155,082.92
国民信托·广阳 2 号集合资金信托计划		1,000,000.00
平安证券股份有限公司次级资产		79,000,000.00
大业信托·泰禾山西太原项目集合资金信托计划劣后级		700,000,000.00
中建投信托·集合资金信托合同		142,600,000.00
合计	3,505,113,204.62	3,635,913,731.90

14、债权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
慕盛长租公寓资产证券化项目 1 期次级资产	40,530,000.00		40,530,000.00	40,530,000.00	0.00	40,530,000.00
合计	40,530,000.00		40,530,000.00	40,530,000.00	0.00	40,530,000.00

15、其他债权投资

无。

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
实质上构成对被投资单位净投资的长期债权	100,000,000.00		100,000,000.00	1,092,270,000.00		1,092,270,000.00	
合计	100,000,000.00		100,000,000.00	1,092,270,000.00		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。

2019年，公司将就与上海泰瓴置业有限公司的合作进行调整，目前收回有限合伙出资额980,000,000.00元及对上海泰瓴置业有限公司的无息借款12,270,000.00元，后续将根据具体的协议约定，重新确定对上海泰瓴置业有限公司的持股比例。

(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。

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
苏州禾发房地产开发有限公司	722,960,431.30			-2,809,900.34							720,150,530.96	
厦门泰世房地产开发有限公司*注 1	0.00											
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司*注 2	0.00											
太仓禾发房地产开发有限公司	533,152,594.03			37,358,944.31							570,511,538.34	
达盛集团山东置业有限公司	363,624,783.37		363,624,783.37									
小计	1,619,737,808.70		363,624,783.37	34,549,043.97							1,290,662,069.30	
二、联营企业												
上海泰瓴置业有限公司	32,158,280.72			-44,424.89							32,113,855.83	
北京瑞坤置业有限责任公司	448,480,532.90			13,537,849.73							462,018,382.63	
福州盛利俊实业有限公司	171,078,020.68			9,079,854.68							180,157,875.36	
福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	4,632,810.81			106,158,365.62							110,791,176.43	
北京科技园建设(集团)股份有限公司	2,207,047,003.63			102,319,718.43							2,309,366,722.06	
泰禾金控(平潭)集团有限公司	1,235,302,990.34			-84,184,372.20							1,151,118,618.14	
武汉金沙半岛置业有限公司	192,670,089.29			-12,324,743.38							180,345,345.91	
天津北科建泰禾建设发展有限公司	4,003,387.37			-632,578.89							3,370,808.48	

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
杭州临安同人置业有限公司	781,265,084.61		778,986,898.47	-2,278,186.14							
杭州艺辉商务咨询有限公司	0.00			-5,065,745.45					74,292,222.22	69,226,476.77	
南昌茵梦湖置业有限公司	0.00			-9,250,367.01					921,680,183.39	912,429,816.38	
南昌安晟置业有限公司	0.00			-616,128.94					416,272,808.92	415,656,679.98	
南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司	0.00			-45,721.85					47,334,326.90	47,288,605.05	
南昌欧风置业有限公司	0.00			-126,349.13					31,556,217.93	31,429,868.80	
增城荔丰房地产有限公司									488,298,974.37	488,298,974.37	
增城荔涛房地产有限公司									409,886,320.32	409,886,320.32	
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司									2,469,152.50	2,469,152.50	
小计	5,076,638,200.35		778,986,898.47	116,527,170.58					2,391,790,206.55	6,805,968,679.01	
合计	6,696,376,009.05		1,142,611,681.84	151,076,214.55					2,391,790,206.55	8,096,630,748.31	

其他说明

注1：厦门泰世房地产开发有限公司因连续亏损导致净资产为负，本集团对其不负有承担额外损失的义务，因此在确认其发生的净亏损应有本集团承担的份额时，仅将长期股权投资的账面值减记为零。

注2：安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司因本年亏损导致净资产为负，本集团对其不负有承担额外损失的义务，因此在确认其发生的净亏损应有本集团承担的份额时，仅将长期股权投资的账面值减记为零。

18、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
宁波钱潮涌鑫投资管理合伙企业（有限合伙）	310,559.00	310,559.00
浙江浙商产融股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2,027,519,830.78	2,000,000,000.00
珠海采筑电子商务有限公司	2,500,000.00	
CITIC Capital London Mayfair Property Fund L.P.	104,563,038.80	175,723,273.00
CITIC Capital YBI Fund,L.P.	52,924,256.13	25,694,352.08
易居（中国）企业控股有限公司	41,202,689.16	96,564,084.00
福州农商银行普通股	6,944,894.40	6,944,894.40
上海中城渝通投资中心（有限合伙）	12,400,000.00	12,400,000.00
北京泰禾影视文化发展有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00
福州泰盛置业有限公司	29,850,000.00	
合计	2,318,215,268.27	2,357,637,162.48

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
宁波钱潮涌鑫投资管理合伙企业（有限合伙）					出于战略目的而计划长期持有	
浙江浙商产融股权投资基金合伙企业（有限合伙）		27,519,830.78			出于战略目的而计划长期持有	
CITIC Capital London Mayfair Property Fund L.P.			-171,963,987.64		出于战略目的而计划长期持有	
CITIC Capital YBI Fund,L.P.		18,035,721.53			出于战略目的而计划长期持有	
易居（中国）企业控股有限公司			-9,069,082.43	-2,131,676.64	出于战略目的而计划长期持有	出售部分股票
福州农商银行普通股					出于战略目的而计划长期持有	
上海中城渝通投资中心（有限合伙）					出于战略目的而计划长期持有	
北京泰禾影视文化发展有					出于战略目的而计划	

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
限公司					长期持有	
福州泰盛置业有限公司		850,000.00			出于战略目的而计划长期持有	

19、其他非流动金融资产

无。

20、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

无。

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	17,656,386,591.89	0.00	0.00	17,656,386,591.89
二、本期变动	7,862,854,007.08			7,862,854,007.08
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入	8,256,045,400.27			8,256,045,400.27
企业合并增加				
减：处置	521,663,766.74			521,663,766.74
其他转出				
公允价值变动	128,472,373.55			128,472,373.55
三、期末余额	25,519,240,598.97			25,519,240,598.97

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
深圳福建大厦 A 座 11 层 1103 室	深圳市福建大厦 A 座 11 层 1103 室		106.57		1,790,376.00	1,790,376.00		天兴咨字（2020）第 0069-1 号
广东惠州商场	广东省惠州瑶芳花园星云楼 22 号		45.70	16,000.00	221,645.00	338,180.00	52.58%	天兴咨字（2020）第 0069-1 号
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	-4,285.71	735,560.00	1,063,580.00	44.59%	天兴咨字（2020）第 0069-1 号
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	89,523.81	2,776,950.00	3,463,020.00	24.71%	天兴咨字（2020）第 0069-1 号
三明化工局店面	三明市梅列区徐碧一村 7 幢 1062.1064		124.42	107,428.57	1,269,084.00	1,293,968.00	1.96%	天兴咨字（2020）第 0069-1 号
成都马鞍山路 37 号零星商铺	成都金牛区马鞍山路 37 号		985.53	154,500.00	7,332,784.00	7,423,196.00	1.23%	天兴咨字（2020）第 0069-1 号
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	2014 年 12 月 30 日	192,641.00	177,028,168.84	5,531,542,337.60	5,492,489,682.13	-0.71%	天兴咨字（2020）第 0069-10 号天兴咨字（2020）第 0069-13 号
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	2013 年 11 月 29 日	95,633.67	83,791,188.06	2,296,827,666.00	2,340,959,709.76	1.92%	天兴咨字（2020）第 0069-11 号
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	2016 年 03 月 16 日	147,727.84	44,852,886.73	1,779,515,327.85	1,824,413,669.24	2.52%	天兴咨字（2020）第 0069-12 号

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
泰禾中央广场项目	北京市大兴区黄村镇义和庄	2016年12月09日	190,244.34	15,400,760.91	1,967,282,479.00	8,200,249,091.00	316.83%	天兴咨字(2020)第0069-4号
泉州东海时尚 MALL	泉州市丰泽区通港西街与东滨大道交汇处	2016年10月28日	134,348.51	48,464,232.40	1,866,995,785.44	1,856,009,079.85	-0.59%	天兴咨字(2020)第0069-14号
太湖 1 号	北京市东五环通州台湖总部基地	2015年08月28日	11,051.24	551,100.25	395,769,230.00	397,912,022.00	0.54%	天兴咨字(2020)第0069-6号
红树林 AB	福州市仓山区浦上大道	2011年12月31日	3,784.36	1,837,754.46	49,953,552.00	53,737,912.00	7.58%	天兴咨字(2020)第0069-8号
泰禾大厦	上海市天目西路街道 103 街坊 27 丘	2016年10月17日	13,719.63	8,372,120.89	457,244,168.00	1,041,986,961.30	127.88%	天兴咨字(2020)第0069-7号
泰禾红门	厦门市翔安区新店镇	2015年06月29日	-	-	51,068,850.00	-	-	——
济南东都	山东济南历城区工业北路与奥体中路交汇口东 100 米	2015年12月31日	23,527.14	5,409,701.96	289,721,880.00	306,946,528.00	5.95%	天兴咨字(2020)第0069-2号
东四环金尊府	北京市朝阳区东四环中路 58 号楼		26,965.79		2,806,936,826.00	2,958,882,414.60	5.41%	天兴咨字(2020)第0069-5号
泉州华大泰禾广场	泉州市丰泽区 324 国道与城东街交汇处	2016年01月21日	3,492.70	349,454.26	149,402,091.00	39,040,664.09	-73.87%	天兴咨字(2020)第0069-9号
长安中心	北京市石景山区鲁谷路与翠园东街交叉路口往东北约 50 米	2018年12月17日	49,588.11			991,240,545.00		天兴咨字(2020)第0069-3号
合计	——	——	894,448.95	386,420,535.43	17,656,386,591.89	25,519,240,598.97		——

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

无。

本期新增采用公允价值计量的投资性房地产情况：

单位：元

项目名称	原会计核算方法	原账面价值	入账公允价值	期末公允价值	变动时间	差额处理方式及依据
东二环泰禾广场	存货	106,169,673.07	141,434,200.00	101,814,028.00	2019年03月31日	差额 35,264,526.93 元，扣除递延所得税负债后的确认为其他综合收益；差额-39,620,172.00 元，扣除递延所得税负债后计入公允价值变动损益
泰禾中央广场项目	存货	5,494,953,432.51	6,317,215,994.00	6,221,295,620.00	2019年03月31日	差额 822,262,561.49 元，扣除递延所得税负债后的确认为其他综合收益；差额-95,920,374.00 元，扣除递延所得税负债后计入公允价值变动损益
泰禾大厦	存货	586,833,078.78	619,821,025.00	603,397,912.30	2019年03月31日	差额 32,987,946.22 元，扣除递延所得税负债后的确认为其他综合收益；差额-16,423,112.70 元，扣除递延所得税负债后计入公允价值变动损益
长安中心	存货	743,072,492.50	1,033,134,300.00	991,240,545.00	2019年03月31日	差额 290,061,807.5 元，扣除递延所得税负债后的确认为其他综合收益；差额-41,893,755.00 元,扣除递延所得税负债后计入公允价值变动损益
合计	——	6,931,028,676.86	8,111,605,519.00	7,917,748,105.30	——	——

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	2,369,533,418.21	正在办理中

投资性房地产抵押情况详见附注七注释81。

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,567,412,381.71	3,653,916,301.44
固定资产清理		0.00
合计	3,567,412,381.71	3,653,916,301.44

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	3,671,544,315.29	2,483,265.75	97,921,908.75	148,458,217.20	3,920,407,706.99
2.本期增加金额	51,401,508.43	2,873,634.28	2,474,926.65	19,392,442.16	76,142,511.52
(1) 购置		2,873,634.28	2,474,926.65	19,345,480.96	24,694,041.89
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加				46,961.20	46,961.20
(4) 存货转入	51,401,508.43				51,401,508.43
3.本期减少金额	25,641,291.71	3,275.86	17,162,525.99	6,425,201.86	49,232,295.42
(1) 处置或报废	25,641,291.71		6,498,735.47	1,673,390.51	33,813,417.69
(2) 处置子公司		3,275.86	10,663,790.52	4,751,811.35	15,418,877.73
4.期末余额	3,697,304,532.01	5,353,624.17	83,234,309.41	161,425,457.50	3,947,317,923.09
二、累计折旧					
1.期初余额	128,749,176.22	1,175,008.71	63,659,559.18	67,753,677.89	261,337,422.00
2.本期增加金额	110,489,216.48	2,324,907.34	9,671,641.20	23,404,064.70	145,889,829.72
(1) 计提	110,489,216.48	2,324,907.34	9,671,641.20	23,400,194.04	145,885,959.06
(2) 非同一控制下企业合并				3,870.66	3,870.66
3.本期减少金额	15,498,846.11		12,316,222.43	4,660,625.35	32,475,693.89
(1) 处置或报废	15,498,846.11		6,047,589.78	1,060,381.29	22,606,817.18
(2) 处置子公司			6,268,632.65	3,600,244.06	9,868,876.71

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
4.期末余额	223,739,546.59	3,499,916.05	61,014,977.95	86,497,117.24	374,751,557.83
三、减值准备					
1.期初余额	0.00	0.00	0.00	5,153,983.55	5,153,983.55
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额				5,153,983.55	5,153,983.55
四、账面价值					
1.期末账面价值	3,473,564,985.42	1,853,708.12	22,219,331.46	69,774,356.71	3,567,412,381.71
2.期初账面价值	3,542,795,139.07	1,308,257.04	34,262,349.57	75,550,555.76	3,653,916,301.44

(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

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	236,908,239.86	正在办理

固定资产抵押情况详见附注七注释81。

(6) 固定资产清理

无。

22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	2,543,445,831.05	2,125,697,966.83
工程物资		0.00
合计	2,543,445,831.05	2,125,697,966.83

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
地质公园	31,874,757.23	0.00	31,874,757.23	28,763,398.39	0.00	28,763,398.39
亚龙湾泰禾酒店项目	152,135,215.79	0.00	152,135,215.79	117,780,396.76	0.00	117,780,396.76
新孙河项目自持公寓	352,232,540.79	0.00	352,232,540.79	186,273,413.33	0.00	186,273,413.33
尹山湖项目自持购物中心	618,517,205.50	0.00	618,517,205.50	497,627,317.35	0.00	497,627,317.35
南京路子铺项目自持商业	524,429,591.96	0.00	524,429,591.96	438,578,140.59	0.00	438,578,140.59
佛山院子项目幼儿园、剧场		0.00		743,863.05	0.00	743,863.05
坪山泰禾广场购物中心、会所等	864,256,519.78	0.00	864,256,519.78	855,931,437.36	0.00	855,931,437.36
合计	2,543,445,831.05	0.00	2,543,445,831.05	2,125,697,966.83	0.00	2,125,697,966.83

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	资金来源
地质公园	35,802,615.43	28,763,398.39	3,111,358.84			31,874,757.23	89.03%	在建	其他
亚龙湾泰禾酒店项目	845,776,459.69	117,780,396.76	34,354,819.03			152,135,215.79	17.99%	在建	其他
新孙河项目自持公寓	406,674,436.06	186,273,413.33	165,959,127.46			352,232,540.79	86.61%	在建	其他
尹山湖项目自持购物中心	855,465,090.34	497,627,317.35	120,889,888.15			618,517,205.50	72.30%	在建	其他
南京路子铺项目自持商业	612,700,000.00	438,578,140.59	85,851,451.37			524,429,591.96	85.59%	在建	其他

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	资金来源
佛山院子项目 幼儿园、剧场		743,863.05	731,983.23		1,475,846.28			处置	其他
坪山泰禾广场 购物中心、会所等	1,627,533,705.71	855,931,437.36	8,325,082.42			864,256,519.78	53.10%	筹建	其他
合计	4,383,952,307.23	2,125,697,966.83	419,223,710.50		1,475,846.28	2,543,445,831.05	--	--	--

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

无。

在建工程抵押情况详见附注七注释81。

(4) 工程物资

无。

23、生产性生物资产

无。

24、油气资产

无。

25、使用权资产

无。

26、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	技术转让费	软件	商标权	合计
一、账面原值					
1.期初余额	1,409,030,894.77	62,771.84	25,631,287.17	168,000.00	1,434,892,953.78
2.本期增加金额	273,628,991.79		924,786.38		274,553,778.17
(1) 购置			924,786.38		924,786.38
(2) 内部研发					

项目	土地使用权	技术转让费	软件	商标权	合计
(3) 企业合并增加					
(4) 存货转入	273,628,991.79				273,628,991.79
3.本期减少金额	61,535,920.97	62,771.84	5,362,717.62		66,961,410.43
(1) 处置	61,535,920.97	62,771.84	5,362,717.62		66,961,410.43
(2) 其他原因减少					
4.期末余额	1,621,123,965.59		21,193,355.93	168,000.00	1,642,485,321.52
二、累计摊销					
1.期初余额	14,590,260.40	62,771.84	5,974,697.57	63,000.00	20,690,729.81
2.本期增加金额	22,469,325.13		2,217,554.86	59,267.56	24,746,147.55
(1) 计提	22,469,325.13		2,217,554.86	59,267.56	24,746,147.55
(2) 其他原因增加					
3.本期减少金额	1,557,177.75	62,771.84	32,514.59		1,652,464.18
(1) 处置	1,557,177.75	62,771.84	32,514.59		1,652,464.18
(2) 其他原因减少					
4.期末余额	35,502,407.78		8,159,737.84	122,267.56	43,784,413.18
三、减值准备					
1.期初余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	1,585,621,557.81		13,033,618.09	45,732.44	1,598,700,908.34
2.期初账面价值	1,394,440,634.37	0.00	19,656,589.60	105,000.00	1,414,202,223.97

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无。

(3) 所有权或使用权受限制的无形资产情况

项目	年末账面价值	本年摊销金额	受限原因
土地使用权	1,488,732,586.69	19,291,059.79	借款抵押

注：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50-70年内，具体年限由土地证证载年限为准。

27、开发支出

无。

28、商誉**(1) 商誉账面原值**

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	减值准备	
南京吉庆房地产	187,012,083.34				52,828,633.14	134,183,450.20
合计	187,012,083.34				52,828,633.14	134,183,450.20

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
南京吉庆房地产	0.00	52,828,633.14				52,828,633.14
合计	0.00	52,828,633.14				52,828,633.14

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

资产组名称	归属于母公司股东的商誉账面价值	归属于少数股东的商誉账面价值	全部商誉账面价值	资产组或资产组组合内其他资产账面价值	包含商誉的资产组或资产组组合账面价值
南京院子地产项目	187,012,083.34		187,012,083.34	515,896,600.00	702,908,683.34

商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

资产负债表日，公司委托北京天健兴业资产评估有限公司对南京院子与商誉相关资产组的可回收金额进行了评估，采用成本法，对资产组所有可辨认的资产逐一按其公园价值评估后代数累加求得总值做为资产组的公允价值，对于资产组进行处置的过程中将会发生销售税金、土地增值税和所得税等费用，按土地增值税等计算标准进行估算。

资产组名称	包含商誉的资产组或资产组组合账面价值	可收回金额	整体商誉减值准备	归属于母公司股东的商誉减值准备	以前年度已计提的商誉减值准备	本年度商誉减值损失
南京院子地产项目	702,908,748.01	650,080,114.87	52,828,633.14	52,828,633.14	-	52,828,633.14

根据商誉减值测试评估报告，商誉需计提减值准备52,828,633.14元。

29、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	42,300,122.23	6,577,002.80	19,091,133.81	414,577.45	29,371,413.77
土地承包费	372,800.00	190,630.46	563,430.46		
预付卡核心系统检测费	39,308.11		39,308.11		
其他	3,593,925.01	5,355,700.96	2,653,925.19	35,039.20	6,260,661.58
合计	46,306,155.35	12,123,334.22	22,347,797.57	449,616.65	35,632,075.35

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	858,160,907.52	214,540,226.88	753,497,173.40	188,374,293.35
内部交易未实现利润	209,507,553.53	52,376,888.38	124,940,423.76	31,235,105.94
可抵扣亏损	10,605,210,230.95	2,651,302,557.74	5,557,525,565.72	1,389,381,391.43
计提土地增值税	1,137,919,306.24	284,479,826.56	903,936,445.72	225,984,111.43
交易性金融资产公允价值变动	116,385,439.97	29,096,359.99	108,697,262.32	27,174,315.58
售后回租	191,938,520.53	47,984,630.13	233,275,675.68	58,318,918.92
信用减值	497,243,355.67	124,310,838.92		
预计负债	125,178,726.09	31,294,681.52		
合计	13,741,544,040.50	3,435,386,010.12	7,681,872,546.60	1,920,468,136.65

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	36,433,941.52	9,108,485.38	36,433,941.52	9,108,485.38
其他权益工具投资公允价值变动			0.00	0.00
投资性房地产公允价值变动	8,143,123,290.16	2,035,780,822.55	7,000,547,035.12	1,750,136,758.78
投资性房地折旧暂时性差异	779,627,660.00	194,906,915.00	458,710,639.28	114,677,659.82
合计	8,959,184,891.68	2,239,796,222.93	7,495,691,615.92	1,873,922,903.98

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		3,435,386,010.12		1,920,468,136.65
递延所得税负债		2,239,796,222.93		1,873,922,903.98

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	272,408,059.39	131,407,645.78
可抵扣亏损	384,523,432.16	320,266,201.28
合计	656,931,491.55	451,673,847.06

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2019		921,581.38	
2020	70,886.72	70,886.72	
2021	5,448,030.80	5,448,030.80	
2022	19,760,278.02	19,760,278.02	
2023	213,022,893.34	294,065,424.36	
2024	146,221,343.28		
合计	384,523,432.16	320,266,201.28	--

31、其他非流动资产

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
西部信托·瑞鑫汇富集合资金信托计划	709,067,162.50	709,067,162.50
上海爱建信托有限责任公司信托专户		32,438,300.00
股权收购款		50,000,000.00
合计	709,067,162.50	791,505,462.50

32、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	280,000,000.00	4,285,200,000.00
抵押借款	4,409,310,000.00	6,726,350,000.00
保证借款	140,000,000.00	3,140,655,773.49
信用借款		1,885,940,000.00
应付利息	935,696.57	
合计	4,830,245,696.57	16,038,145,773.49

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0 元。

33、交易性金融负债

无。

34、衍生金融负债

无。

35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	420,185,873.88	548,956,284.07
银行承兑汇票		58,886,817.36
合计	420,185,873.88	607,843,101.43

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

36、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	7,199,798,152.52	6,464,206,726.95
购存量房款	267,425,197.20	328,935,001.73
其他	269,261,077.57	267,203,605.51
合计	7,736,484,427.29	7,060,345,334.19

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中福颐养（天津）置业有限公司	267,425,197.20	未结算
福建省同源建设工程有限公司	77,378,730.02	未结算
福建六建集团有限公司	65,985,125.00	未结算
中建四局第四建筑工程有限公司	64,135,026.26	未结算
中铁建工集团有限公司	54,843,953.48	未结算
合计	529,768,031.96	--

37、预收款项

是否已执行新收入准则

是 否

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房款	49,300,448,843.23	36,968,481,171.21
贷款及其他	375,657,305.80	411,177,797.07
合计	49,676,106,149.03	37,379,658,968.28

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

无。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求
预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	泰禾太原晋阳湖项目	5,602,711,090.50	7,064,601,471.67	2021 年 01 月 01 日	32.85%
2	北京院子二期	1,926,351,971.54	5,288,775,267.32	2020 年 01 月 01 日	28.01%
3	上海大城小院	2,110,743,471.00	3,600,801,809.43	2020 年 01 月 01 日	27.82%
4	金府大院	1,943,450,566.00	3,156,663,260.90	2020 年 01 月 01 日	43.44%
5	杭州野风山项目	1,538,314,818.46	3,015,290,732.91	2020 年 06 月 11 日	62.41%

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

无。

38、合同负债

无。

39、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	266,985,629.36	2,928,151,039.43	3,059,268,254.76	135,868,414.03
二、离职后福利-设定提存计划	3,113,068.95	167,648,602.15	168,841,760.05	1,919,911.05
三、辞退福利	0.00	13,435,776.19	13,435,776.19	
四、一年内到期的其他福利	0.00	211,184.53	211,184.53	
合计	270,098,698.31	3,109,446,602.30	3,241,756,975.53	137,788,325.08

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	260,871,886.69	2,614,853,554.34	2,748,792,612.51	126,932,828.52
2、职工福利费	0.00	80,909,119.08	80,909,119.08	
3、社会保险费	2,216,805.07	102,070,827.03	101,119,804.32	3,167,827.78
其中：医疗保险费	1,844,018.50	90,876,441.99	89,808,846.89	2,911,613.60
工伤保险费	219,941.61	3,498,288.29	3,545,700.04	172,529.86
生育保险费	152,844.96	7,696,096.75	7,765,257.39	83,684.32
4、住房公积金	1,264,213.81	122,560,927.46	121,998,128.66	1,827,012.61
5、工会经费和职工教育经费	2,632,723.79	7,756,611.52	6,448,590.19	3,940,745.12
6、短期带薪缺勤	0.00			
7、短期利润分享计划	0.00			
合计	266,985,629.36	2,928,151,039.43	3,059,268,254.76	135,868,414.03

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	3,017,246.98	161,683,018.06	162,845,250.29	1,855,014.75
2、失业保险费	95,821.97	5,965,584.09	5,996,509.76	64,896.30
合计	3,113,068.95	167,648,602.15	168,841,760.05	1,919,911.05

其他说明：

40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,003,991,987.32	827,110,574.43
企业所得税	2,500,305,219.36	1,889,796,413.46
个人所得税	27,921,050.21	17,733,343.26
城市维护建设税	70,216,278.87	36,998,624.36
营业税	214,491.02	108,023.47
房产税	3,934,236.50	5,700,582.15
印花税	222,562.42	236,097.99
教育费附加	57,863,026.69	33,087,060.70

项目	期末余额	期初余额
堤围防护费	397,903.22	225,955.37
土地使用税	6,141,466.87	43,270,118.78
土地增值税	1,574,820,016.79	1,418,074,072.85
契税	1,384,714.77	1,384,714.77
文化建设税		43,405.09
环境保护税		30,438.66
其他税费	594,999.26	153,696.01
合计	5,248,007,953.30	4,273,953,121.35

41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	2,313,034,789.34	1,485,941,029.25
应付股利	214,011,158.96	169,728,901.02
其他应付款	25,173,908,624.66	20,260,862,469.78
合计	27,700,954,572.96	21,916,532,400.05

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,416,078,299.57	527,910,025.87
企业债券利息	763,808,979.40	749,584,884.44
短期借款应付利息	133,147,510.37	148,211,563.83
应付统借统还利息		60,234,555.11
合计	2,313,034,789.34	1,485,941,029.25

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	214,011,158.96	169,728,901.02
合计	214,011,158.96	169,728,901.02

(3) 其他应付款**1) 按款项性质列示其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
客户暂收款	2,070,778,159.96	3,051,319,200.39
重组前款项	50,240,278.07	50,240,278.07
保证金押金	307,533,191.26	495,753,502.69
往来款	20,095,703,141.71	12,670,318,501.31
未付股权转让款	2,382,652,085.32	3,276,319,886.98
其他	267,001,768.34	716,911,100.34
合计	25,173,908,624.66	20,260,862,469.78

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
苏州禾发房地产开发有限公司	768,540,239.66	未结算
沃得国际控股有限公司	760,606,520.00	未结算
吉川（海外）投资有限公司	605,110,522.50	未结算
太仓禾发房地产开发有限公司	593,963,888.13	未结算
永泰城建集团有限公司	517,441,072.46	收购公司欠原股东往来款
合计	3,245,662,242.75	--

42、持有待售负债

无。

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	42,581,823,545.68	34,895,727,835.88
一年内到期的应付债券	8,057,683,157.23	6,475,410,237.03
一年内到期的长期应付款	41,050,080.06	19,000,000.00
合计	50,680,556,782.97	41,390,138,072.91

一年内到期的非流动负债中存在到期未支付借款4,861,892,447.74元。

44、其他流动负债

无。

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	18,267,926,894.00	57,789,487,898.38
抵押借款	41,244,896,754.18	29,476,827,800.00
保证借款	11,726,551,416.23	5,253,847,500.00
信用借款	430,000,000.00	440,000,000.00
应付利息	15,898,076.67	
减：一年内到期的长期借款	-42,581,823,545.68	-34,895,727,835.88
合计	29,103,449,595.40	58,064,435,362.50

46、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
公司债券	12,401,424,413.72	22,033,170,408.87
合计	12,401,424,413.72	22,033,170,408.87

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

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	发行费本期摊销 (折人民币)	期末余额
15 泰禾 04	100.00	2015/12/23	4 年	1,500,000,000.00	1,477,251,894.56		114,700,000.00		1,480,000,000.00	2,748,105.44	
16 泰禾 01	100.00	2016/3/28	3 年	3,000,000,000.00	2,997,361,918.52		54,750,000.00		3,000,000,000.00	2,638,081.48	
16 年第一期中期票据	100.00	2016/5/5	3 年	2,000,000,000.00	2,000,796,423.95		51,666,666.67		2,000,000,000.00	-796,423.95	
16 泰禾 02、03	100.00	2016/5/25	5 年	4,500,000,000.00	4,485,851,578.64		198,002,718.00		2,999,909,400.00	11,305,289.72	1,497,247,468.36
17 年第一期中期票据	100.00	2017/7/5	3 年	1,500,000,000.00	1,493,361,558.91		140,625,000.00			4,214,337.08	1,497,575,895.99
17 泰禾 01	100.00	2017/8/15	3 年	3,000,000,000.00	2,993,875,239.87		229,256,250.00		2,182,000,000.00	4,574,352.49	816,449,592.36
17 年第二期中期票据	100.00	2017/9/8	3 年	2,000,000,000.00	1,990,278,634.04		150,000,000.00			7,449,927.24	1,997,728,561.28
17 泰禾 02	100.00	2017/10/10	3 年	3,000,000,000.00	2,994,739,387.49		201,839,589.04		1,402,000,000.00	3,043,886.42	1,595,783,273.91
18 泰禾 01	100.00	2018/8/2	3 年	1,500,000,000.00	1,498,567,575.32		127,500,000.00			516,926.13	1,499,084,501.45
18 泰禾 02	100.00	2018/9/19	3 年	1,500,000,000.00	1,498,529,290.63		112,500,000.00			515,309.73	1,499,044,600.36
18 泰禾美元债 01	100.00	2018/1/17	3 年	200,000,000.00	1,354,084,701.21		109,875,150.00			31,242,156.13	1,385,326,857.34
18 泰禾美元债 02	100.00	2018/1/17	5 年	225,000,000.00	1,533,178,311.23		127,533,656.25			27,713,969.94	1,560,892,281.17
18 泰禾美元债 03	100.00	2018/3/6	3 年	230,000,000.00	1,537,544,538.10		126,356,422.50			45,058,300.89	1,582,602,838.99
18 泰禾美元债 04	100.00	2018/5/23	3 年	100,000,000.00	653,159,593.43		54,937,575.00			26,512,640.88	679,672,234.31
19 泰禾美元债 01	100.00	2019/7/10	3 年	400,000,000.00		2,790,480,000.00	201,147,100.00			27,371,224.57	2,697,553,631.77
19 泰禾美元债 02-01	100.00	2019/9/10	1 年	100,000,000.00		697,620,000.00	23,544,675.00			1,685,994.06	694,248,011.87
19 泰禾美元债 02-02	100.00	2019/9/17	1 年	100,000,000.00		697,620,000.00	22,018,631.25			2,906,868.60	691,806,262.81
19 泰禾美元债 03	100.00	2019/12/12	1 年	110,500,000.00		770,870,100.00	4,710,872.83			616,231.00	764,091,558.97

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价 摊销	本期偿还	发行费本期摊销 (折人民币)	期末余额
小计				24,965,500,000.00	28,508,580,645.90	4,956,590,100.00	2,050,964,306.54		13,063,909,400.00	199,317,177.85	20,459,107,570.95
减：一年内到期部分 年末余额					6,475,410,237.03						8,057,683,157.23
合计	--	--	--		22,033,170,408.87	4,956,590,100.00	2,050,964,306.54		13,063,909,400.00	199,317,177.85	12,401,424,413.72

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

无。

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

无。

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

无。

47、租赁负债

无。

48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	9,988,872.08	103,396,966.81
合计	9,988,872.08	103,396,966.81

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
改制前债务	9,988,872.08	9,988,872.08
融资租赁借款	41,050,080.06	112,408,094.73
减：一年内到期的长期应付款	41,050,080.06	19,000,000.00
合计	9,988,872.08	103,396,966.81

(2) 专项应付款

无。

49、长期应付职工薪酬

无。

50、预计负债

是否已执行新收入准则

 是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	50,479,589.85		未决诉讼
待承担违约义务	125,178,726.10		借款逾期
其他	69,126.85		延迟交楼违约金
合计	175,727,442.80		--

51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	2,308,929.26		252,315.16	2,056,614.10	详见表 1
售后回租	233,275,674.69	42,458,208.25	83,795,363.40	191,938,519.54	
合计	235,584,603.95	42,458,208.25	84,047,678.56	193,995,133.64	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
拆迁补偿	2,239,424.26		182,810.16				2,056,614.10	与资产相关
科技研发专项资金	69,505.00		69,505.00					与资产相关
合计	2,308,929.26		252,315.16				2,056,614.10	

其他说明：

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。

52、其他非流动负债

无。

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,244,450,720.00			1,244,450,720.00		1,244,450,720.00	2,488,901,440.00

注：截至2019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1,218,801,590股，其中1,207,420,000股已质押，79,377,256股已冻结，占公司总股本比例为48.97%；大股东叶荔持有本公司300,000,000股，其中299,980,000股已质押，占公司总股本比例为12.05%。

54、其他权益工具

无。

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,751,771,268.65	430,920,972.93	1,244,450,720.00	1,938,241,521.58
其他资本公积	881,536,760.24			881,536,760.24
合计	3,633,308,028.89	430,920,972.93	1,244,450,720.00	2,819,778,281.82

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注1：资本公积本期增加的说明如下：

本公司本年度在不丧失控制权的情况下部分处置子公司长期股权投资，因此导致资本公积增加258,104,678.58元；

本公司本年度购买子公司少数股权新取得的长期股权投资，因此导致资本公积减少623,535,813.16元；

本公司本年度处置子公司长期股权投资丧失控制权，因此导致资本公积增加796,352,107.51元；

注2：资本公积本期减少主要原因系转增股本。

56、库存股

无。

57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-58,409,246.72	-76,218,271.05				-76,218,271.05		-134,627,517.77
其他权益工具投资公允价值变动	-58,409,246.72	-76,218,271.05				-76,218,271.05		-134,627,517.77
二、将重分类进损益的其他综合收益	4,345,646,105.89	1,164,311,161.74	39,480,448.76		285,274,098.33	839,556,614.65		5,185,202,720.54
外币财务报表折算差额	-10,091,707.82	-16,265,680.40				-16,265,680.40		-26,357,388.22
按公允价值计量的投资性房地产	4,355,737,813.71	1,180,576,842.14	39,480,448.76		285,274,098.33	855,822,295.05		5,211,560,108.76
其他综合收益合计	4,287,236,859.17	1,088,092,890.69	39,480,448.76		285,274,098.33	763,338,343.60		5,050,575,202.77

58、专项储备

无。

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	272,978,729.01			272,978,729.01
合计	272,978,729.01			272,978,729.01

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	8,928,868,994.23	6,732,946,294.19
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-51,426,900.00	0.00
调整后期初未分配利润	8,877,442,094.23	6,732,946,294.19
加：本期归属于母公司所有者的净利润	466,438,784.07	2,554,675,210.63
减：提取法定盈余公积		84,973,352.19
提取任意盈余公积		0.00
提取一般风险准备		0.00
应付普通股股利	-273,779,158.40	273,779,158.40
转作股本的普通股股利		0.00
所有者权益其他内部结转	-2,131,676.64	
期末未分配利润	9,067,970,043.26	8,928,868,994.23

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润-51,426,900.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	23,059,807,161.38	19,446,895,850.58	30,447,530,499.86	21,351,973,557.01
其他业务	560,808,125.74	356,000,826.73	537,389,777.84	224,441,264.61
合计	23,620,615,287.12	19,802,896,677.31	30,984,920,277.70	21,576,414,821.62

是否已执行新收入准则

是 否

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	西府大院	3,606,008,981.90
2	苏州金尊府	2,323,685,074.31
3	桂山院子	1,812,191,464.38
4	红树湾院子	1,282,135,593.97
5	金府大院	5,319,090,781.65

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	83,157,062.91	98,254,556.92
教育费附加	66,533,851.19	83,703,888.78
资源税	203,221.60	
房产税	56,673,835.62	70,552,840.20
土地使用税	15,674,610.80	40,378,710.89
车船使用税	77,695.92	78,301.57
印花税	23,270,560.08	38,300,700.33
营业税	-498,579.59	84,238,142.61
堤围防护费	3,923,835.01	6,942,072.14
土地增值税	499,473,383.87	1,275,555,424.10
残疾人保障基金	4,131,068.04	6,184,763.59
其他税费	4,489,357.68	1,337,141.34
合计	757,109,903.13	1,705,526,542.47

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬	385,674,492.39	589,406,699.30
差旅费	10,144,498.45	10,555,033.12
办公费	7,768,317.75	12,740,018.07
交通运输费	7,209,204.68	2,683,529.04
广告宣传费	984,794,155.40	582,451,994.38
业务招待费	10,193,653.46	5,552,983.36
折旧摊销费	4,771,349.17	5,128,927.19
房租物业水电费用	69,204,869.06	49,929,034.03
其他	92,672,895.72	98,344,179.17
合计	1,572,433,436.08	1,356,792,397.66

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬	153,748,318.20	255,239,493.00
差旅费	50,113,306.98	63,864,246.43
办公费	79,717,116.95	114,208,706.90
折旧及摊销费	73,173,089.51	59,615,292.77
汽车及修理费	14,095,912.09	9,946,768.74
中介机构费用	127,082,075.67	142,694,342.59
业务招待费	46,295,563.65	62,961,045.75
会务费	8,381,024.38	6,130,874.97
房租水电物业费	104,225,366.57	115,023,694.50
证券事务手续费	8,138,010.70	370,917.98
劳动保护费	1,893,629.64	8,622,130.39
其他费用	6,932,542.26	34,342,501.34
合计	673,795,956.60	873,020,015.36

65、研发费用

无。

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,035,993,313.48	793,756,798.40
利息收入	-149,969,054.90	-138,379,766.78
汇兑损益	33,695,800.86	153,378,675.32
银行手续费	7,106,544.72	21,174,686.67
合计	926,826,604.16	829,930,393.61

67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	38,164,434.64	2,459,107.92
合计	38,164,434.64	2,459,107.92

68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	151,076,214.55	527,940,809.48
处置长期股权投资产生的投资收益	692,497,336.72	-138,434,777.72
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,098,289.32	844,966.83
处置交易性金融资产取得的投资收益		0.00
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	1,587,552.45	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		45,590,045.54
处置可供出售金融资产取得的投资收益		6,000,000.00
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	584,619,924.18	0.00
其他		-55,944.65
合计	1,430,879,317.22	441,885,099.48

69、净敞口套期收益

无。

70、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-7,688,177.65	-71,311,327.42
按公允价值计量的投资性房地产	1,479,861.66	743,755,351.04
合计	-6,208,315.99	672,444,023.62

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-94,274,122.62	
应收账款坏账损失	-8,133,920.29	
合计	-102,408,042.91	

72、资产减值损失

是否已执行新收入准则

 是 否

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-153,151,105.43
二、存货跌价损失	-824,568,644.77	-220,522,711.50
十三、商誉减值损失	-52,828,633.14	
合计	-877,397,277.91	-373,673,816.93

73、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	-116,190.46	
合计	-116,190.46	

74、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
政府补助	535,346.51	18,411,254.87	535,346.51
非流动资产处置利得合计	243,536.74	844,286.50	243,536.74
其中：固定资产处置利得	243,536.74	844,286.50	243,536.74
违约金收入	15,327,251.07	22,774,482.96	15,327,251.07
其他	1,528,222.79	2,946,664.98	1,528,222.79
合计	17,634,357.11	44,976,689.31	17,634,357.11

计入当期损益的政府补助:

单位: 元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
服务业统计市级区级奖励	福州市鼓楼区五凤街道财政所	奖励	奖励上市而给予的政府补助	否	否		120,000.00	与收益相关
拆迁补助款	福州市南大门拆迁公司	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否		182,810.16	与收益相关
高增长企业奖励金	福州市财政局、福州市晋安区新店镇人民政府财政所	奖励	奖励上市而给予的政府补助	否	否		290,000.00	与收益相关
楼宇运管经费扶持	福州市晋安区财政局	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否		120,901.00	与收益相关
招商补助	永泰县国库支付中心	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否		15,473,200.00	与收益相关
造林绿化补助	漳州市财政局	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否		52,750.00	与收益相关
沿海防护林花卉产业资金	隆教畲族乡财政所	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否		3,500.00	与收益相关
四新企业集聚扶持款	上海市宝山区高境镇人民政府	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否		100,000.00	与收益相关
纳税大户奖励	福州市晋安区财政局	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否		130,000.00	与收益相关
纳税大户奖励	闽侯县财政局	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否		50,000.00	与收益相关
纳税大户奖励	上海市青浦区经济委员会	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否		120,000.00	与收益相关
纳税大户奖励	漳州市财政局	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否		100,000.00	与收益相关
高增长企业奖励	福州市新店镇人民政府	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否		300,000.00	与收益相关
扶持资金	崇明县长兴乡人民政府泰和经济发展区	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否		767,633.69	与收益相关
扶持资金	福州市晋安区财政局	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否		600,000.00	与收益相关

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
劳动就业保险基金	福州市劳动就业管理中心	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否		230.01	与收益相关
失业保险基金	福州市劳动就业管理中心	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否		230.01	与收益相关
高增长企业奖励	福州市晋安区财政局对高增长企业的奖励	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否	20,000.00		与收益相关
财政扶持补贴	福州市晋安区财政局	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否	69,505.00		与收益相关
旅游厕所补助	龙海市财政局国库	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否	90,000.00		与收益相关
新建工作站补助	漳州市财政局	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否	30,000.00		与收益相关
四上企业奖补	郑州市金水去兴达路街道办事处	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否	30,000.00		与收益相关
高增长企业的励款	新店镇	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否	122,641.51		与收益相关
财政扶持补贴	上海市宝山区高境镇人民政府	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否	83,200.00		与收益相关
服务企业奖励	福州市鼓楼区五凤街道财政所	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否	40,000.00		与收益相关
政府奖励基金	佛山政府	补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否	50,000.00		与收益相关
合计		补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否	535,346.51	18,411,254.87	

75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
对外捐赠	100,156,160.00	155,462,090.00	100,156,160.00
非流动资产处置损失合计	242,875.97	693,267.06	242,875.97
其中：固定资产处置损失	242,875.97		242,875.97
违约金等	216,578,925.99	185,421,200.98	216,578,925.99
罚款支出	5,234,812.84		5,234,812.84
其他	15,345,698.93	13,331,019.70	15,345,698.93
合计	337,558,473.73	354,907,577.74	337,558,473.73

76、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	862,532,881.34	1,613,102,818.48
递延所得税费用	-1,540,104,885.40	-447,707,911.21
合计	-677,572,004.06	1,165,394,907.27

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	50,542,517.81
按法定/适用税率计算的所得税费用	12,635,629.43
子公司适用不同税率的影响	195,024,678.28
调整以前期间所得税的影响	6,998,306.13
非应税收入的影响	-1,118,494,450.27
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	208,834,370.61
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-20,491,028.10
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	36,555,335.82
其他	1,365,154.04

所得税费用	-677,572,004.06
-------	-----------------

77、其他综合收益

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	本期发生额									2019年12月31日
			本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：套期储备转入相关资产或负债	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	减：结转重新计量设定受益计划变动额	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-	-58,409,246.72	-76,218,271.05	-	-	-	-	-76,218,271.05	-	-	-	-134,627,517.77
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-	-58,409,246.72	-76,218,271.05	-	-	-	-	-76,218,271.05	-	-	-	-134,627,517.77
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、将重分类进损益的其他综合收益	4,379,118,512.27	4,345,646,105.89	1,164,311,161.74	39,480,448.76	-	-	285,274,098.33	839,556,614.65	-	-	-	5,185,202,720.54
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	33,472,406.38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.现金流量套期储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.外币报表折算差额	-10,091,707.82	-10,091,707.82	-16,265,680.40	-	-	-	-	-16,265,680.40	-	-	-	-26,357,388.22

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	本期发生额									2019年12月31日
			本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：套期储备转入相关资产或负债	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	减：结转重新计量设定受益计划变动额	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	
9.一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的处置收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产	4,355,737,813.71	4,355,737,813.71	1180576842.14	39,480,448.76	-	-	285,274,098.33	855,822,295.05	-	-	-	5,211,560,108.76
11.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益合计	4,379,118,512.27	4,287,236,859.17	1,088,092,890.69	39,480,448.76	-	-	285,274,098.33	763,338,343.60	-	-	-	5,050,575,202.77

78、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
银行存款利息收入	149,969,054.90	138,379,766.78
政府补助收入	535,346.51	18,310,575.05
营业外收入中收到的现金	15,687,369.49	27,988,713.62
资金往来等其他收到的现金	4,268,747,573.58	8,149,231,809.48
使用受限资金本期减少	2,770,148,444.62	1,743,507,564.95
合计	7,205,087,789.10	10,077,418,429.88

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
财务费用支出的现金	7,106,544.82	21,174,686.67
销售费用及管理费用支付的现金	1,630,602,251.15	1,469,146,655.92
营业外支出支付的现金	169,394,652.20	266,203,566.48
使用受限资金本期增加	1,250,463,413.42	1,737,792,349.12
资金往来	2,637,905,204.37	4,913,059,238.35
合计	5,695,472,065.96	8,407,376,496.54

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回合作方资金资助款及利息	5,465,899,650.88	4,892,544,561.73
合计	5,465,899,650.88	4,892,544,561.73

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付合作款	3,329,523,478.25	5,199,789,643.65
合计	3,329,523,478.25	5,199,789,643.65

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
子公司少数股东款项	2,405,334,046.50	13,502,720,038.73
收回借款保证金	257,296,834.36	267,817,965.33
其他单位筹资款	21,648,084,955.88	4,997,298,000.00
合计	24,310,715,836.74	18,767,836,004.06

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付其他单位借款	12,460,920,845.06	10,321,847,949.06
支付永续债承销费		17,842,000.00
借款保证金	706,118,238.00	133,502,400.00
支付永续债	2,275,081,000.00	500,000,000.00
合计	15,442,120,083.06	10,973,192,349.06

79、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	728,114,521.87	3,911,024,725.37
加：资产减值准备	979,805,320.82	373,673,816.93
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	145,889,829.72	98,040,610.30
无形资产摊销	7,630,320.24	13,036,511.02
长期待摊费用摊销	22,347,797.57	14,379,595.33
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）	116,190.46	0.00
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	-660.77	-151,019.44

补充资料	本期金额	上期金额
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	6,208,315.99	-672,444,023.62
财务费用（收益以“-”号填列）	1,069,689,114.34	793,756,798.40
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,430,879,317.22	-441,885,099.48
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,514,917,873.47	677,968,614.15
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-25,187,011.93	-230,260,702.94
存货的减少（增加以“-”号填列）	29,810,065,431.55	-12,825,335,294.28
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	382,066,209.68	2,605,534,232.26
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-6,566,300,246.56	19,614,029,293.10
经营活动产生的现金流量净额	23,614,647,942.29	13,931,368,057.10
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	11,378,398,234.73	11,557,938,369.22
减：现金的期初余额	11,557,938,369.22	13,242,508,091.03
加：现金等价物的期末余额		0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-179,540,134.49	-1,684,569,721.81

（2）本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	52,250,000.00
其中：	--
湖南浔龙河泰维置业有限公司	52,250,000.00
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	399,845,338.15
其中：	--
肇庆信威置业发展有限公司	107,000,000.00
肇庆信威置业发展有限公司	16,907,951.04
中山市乐美达儿童用品有限公司	157,911,928.00
南昌欧风置业有限公司	40,000,000.00
南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司	60,000,000.00
河北脉汇房地产开发有限公司	18,025,459.11
取得子公司支付的现金净额	452,095,338.15

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	10,694,656,298.88
其中：	--
杭州艺辉商务咨询有限公司	560,210,000.00
南昌茵梦湖置业有限公司	1,227,740,247.24
南昌安晟置业有限公司	433,483,114.29
南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司	49,266,340.24
南昌欧风置业有限公司	98,570,731.83
句容同康医院有限公司	214,740,000.00
深圳泰禾商业管理有限公司	1.00
增城荔丰房地产有限公司	3,312,117,609.54
增城荔涛房地产有限公司	1,696,967,659.72
河南润天置业有限公司	1,159,940,000.00
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	753,714,772.68
湖南浔龙河泰维置业有限公司	232,032,700.00
福州泰盛置业有限公司	597,000,000.00
江苏中加长龙山置业有限公司	59,133,718.03
句容市翔峰置业有限公司	247,616,281.97
福州泰瑞房地产开发有限公司	4,378,071.41
宁德市中维房地产开发有限公司	47,745,050.93
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	941,720,398.93
其中：	--
杭州艺辉商务咨询有限公司	159,411,025.47
南昌茵梦湖置业有限公司	2,432,907.41
南昌安晟置业有限公司	10,036.24
南昌欧风置业有限公司	7,921.95
句容同康医院有限公司	568.69
深圳泰禾商业管理有限公司	11,005.83
增城荔丰房地产有限公司	93,022,287.33
增城荔涛房地产有限公司	56,803.83
河南润天置业有限公司	1,608,836.04
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	608,271,182.80

	金额
湖南浔龙河泰维置业有限公司	27,479,215.86
福州泰盛置业有限公司	32,995,346.79
江苏中加长龙山置业有限公司	23,705.06
句容市翔峰置业有限公司	3,007.30
福州泰瑞房地产开发有限公司	508,843.17
宁德市中维房地产开发有限公司	15,877,705.16
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	63,901,731.75
其中：	--
福州泰福房地产开发有限公司	60,628,966.04
尤溪泰禾房地产开发有限公司	3,272,765.71
处置子公司收到的现金净额	9,816,837,631.70

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	11,378,398,234.73	11,557,938,369.22
其中：库存现金	470,312.95	761,985.80
可随时用于支付的银行存款	11,371,240,457.59	11,552,940,372.51
可随时用于支付的其他货币资金	6,687,464.19	4,236,010.91
二、现金等价物		0.00
三、期末现金及现金等价物余额	11,378,398,234.73	11,557,938,369.22
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	116,271,915.97	3,337,194,685.35

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：
无。

81、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因

货币资金	1,817,509,654.15	定期存款、保证金、司法冻结等
存货	55,863,120,464.01	借款抵押
固定资产	2,138,970,645.61	借款抵押
无形资产	197,970,608.34	借款抵押
投资性房地产	20,075,347,409.25	借款抵押
在建工程	618,517,205.50	借款抵押
合计	80,711,435,986.86	--

82、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	77,167,119.24
其中：美元	9,891,551.32	6.9762	69,005,440.32
欧元	9,107,607.38	0.8958	8,158,594.69
港币	394.63	7.8155	3,084.23
应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
应付利息		--	459,458,153.35
其中：美元	65,860,805.79	6.9762	459,458,153.35
应付债券(含一年内到期)		--	10,056,193,677.24
其中：美元	1,441,500,197.42	6.9762	10,056,193,677.24
其他应收款		--	101,285.29
其中：美元	14,518.69	6.9762	101,285.29

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

无。

83、套期

无。

84、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
计入其他收益的政府补助	38,164,434.64	其他收益	38,164,434.64
计入营业外收入的政府补助	535,346.51	营业外收入	535,346.51
合计	38,699,781.15		38,699,781.15

(2) 政府补助退回情况

无。

85、其他

无。

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

无。

2、同一控制下企业合并

无。

3、反向购买

无。

4、处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

单位：元

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财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
杭州艺辉商务咨询有限公司	668,630,000.00	90.00%	股权转让	2019年03月31日	控制权转移	-66,050,062.86
福州泰禾永盛置业有限公司	0.00	90.00%	股权转让	2019年03月31日	控制权转移	23,371.50
杭州禾睿房地产开发有限公司	0.00	90.00%	股权转让	2019年03月31日	控制权转移	7,948,498.72
南昌茵梦湖置业有限公司	959,299,782.71	51.00%	股权转让	2019年03月25日	控制权转移	358,641,659.26
南昌安晟置业有限公司	433,263,535.81	51.00%	股权转让	2019年03月25日	控制权转移	164,569,855.43
南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司	49,266,340.24	51.00%	股权转让	2019年03月25日	控制权转移	18,722,469.60
南昌欧风置业有限公司	32,844,226.83	51.00%	股权转让	2019年03月25日	控制权转移	12,526,516.72
句容同康医院有限公司	24,500,000.00	100.00%	股权转让	2019年04月25日	控制权转移	-8,510,310.65
增城荔涛房地产有限公司	1,639,545,281.29	80.00%	股权转让	2019年05月17日	控制权转移	30,490,217.57
增城荔丰房地产有限公司	1,953,195,897.47	80.00%	股权转让	2019年05月17日	控制权转移	27,384,582.28
深圳泰禾商业管理有限公司	1.00	100.00%	股权转让	2019年04月27日	控制权转移	3,337.76
河南润天置业有限公司	855,000,000.00	82.00%	股权转让	2019年06月27日	控制权转移	-23,466,665.16
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	9,876,610.00	80.00%	股权转让	2019年05月17日	控制权转移	62,664,495.74
佛山市泰维房地产开发有限公司		80.00%	股权转让	2019年05月17日	控制权转移	654.14
福州泰盛置业有限公司	597,000,000.00	50.00%	股权转让	2019年10月30日	控制权转移	48,596,609.24
句容市翔峰置业有限公司	281,758,112.01	100.00%	股权转让	2019年09月30日	控制权转移	-31,787,357.52
江苏中加长龙山置业有限公司	59,133,718.03	100.00%	股权转让	2019年09月30日	控制权转移	80,476.26
句容信通置业有限公司		100.00%	股权转让	2019年09月30日	控制权转移	112.50
福州泰瑞房地产开发有限公司	127,389,820.46	100.00%	股权转让	2019年11月30日	控制权转移	5,740.94
宁德市中维房地产开发有限公司	315,204,593.20	100.00%	股权转让	2019年11月30日	控制权转移	-311,960.72
湖南浔龙河泰维置业有限公司	142,253,700.00	80.00%	股权转让	2019年08月16日	控制权转移	35,961,412.05

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
杭州艺辉商务咨询有限公司	10.00%	53,410,000.77	74,292,222.22	21,767,984.81	参考处置对价	
福州泰禾永盛置业有限公司	10.00%	-2,596.83			参考处置对价	
杭州禾睿房地产开发有限公司	10.00%	-883,166.53			参考处置对价	
南昌茵梦湖置业有限公司	49.00%	577,102,902.93	921,680,183.39	344,577,280.46	参考处置对价	
南昌安晟置业有限公司	49.00%	258,156,673.31	416,272,808.92	158,116,135.61	参考处置对价	
南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司	49.00%	29,346,071.79	47,334,326.90	17,988,255.11	参考处置对价	

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
南昌欧风置业有限公司	49.00%	19,520,937.17	31,556,217.93	12,035,280.77	参考处置对价	
句容同康医院有限公司	0.00%				参考处置对价	
增城荔涛房地产有限公司	20.00%	402,263,765.93	409,886,320.32	7,622,554.39	参考处置对价	
增城荔丰房地产有限公司	20.00%	481,452,828.80	488,298,974.37	6,846,145.57	参考处置对价	
深圳泰禾商业管理有限公司	0.00%				参考处置对价	
河南润天置业有限公司	0.00%				参考处置对价	
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	20.00%	-13,196,971.43	2,469,152.50	15,666,123.93	参考处置对价	
佛山市泰维房地产开发有限公司	20.00%	-163.53		163.53	参考处置对价	
福州泰盛置业有限公司	2.50%	29,000,000.00	29,000,000.00		参考处置对价	
句容市翔峰置业有限公司	0.00%				参考处置对价	
江苏中加长龙山置业有限公司	0.00%				参考处置对价	
句容信通置业有限公司	0.00%				参考处置对价	
福州泰瑞房地产开发有限公司	0.00%				参考处置对价	
宁德市中维房地产开发有限公司	0.00%				参考处置对价	
湖南浔龙河泰维置业有限公司	0.00%				参考处置对价	

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形
无。

5、其他原因的合并范围变动

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

公司名称	减少方式
上海冠菱贸易有限公司	设立
上海驰菱建筑装饰工程有限公司	设立
上海泰禾养老服务有限公司	设立
东莞泰禾商业管理有限公司	设立
北京泰禾立仁教育咨询有限公司	设立
上海辰菱营销策划有限公司	设立
成都泰禾企业管理有限公司	注销
成都泰禾瑞达装饰工程有限公司	注销
成都泰禾瑞德装饰材料有限公司	注销
成都泰禾瑞丰贸易有限公司	注销
成都泰禾瑞亨科技有限公司	注销

公司名称	减少方式
福建省三农化学进出口有限公司	注销
南昌滨泰实业有限公司	注销
福建绿美食用菌科技发展有限公司	注销
东莞中维嘉信房地产开发有限公司	注销
济南广深置业有限公司	注销
济南泰中置业有限公司	注销
济南新禾置业有限公司	注销
郑州泰禾丽创置业有限公司	注销
郑州泰禾通茂置业有限公司	注销
郑州泰禾汇天置业有限公司	注销
郑州泰禾盛澳置业有限公司	注销
郑州嘉启置业有限公司	注销
郑州安昌置业有限公司	注销
新郑市泰禾大丰置业有限公司	注销
郑州泰禾润康置业有限公司	注销
厦门泰禾育仁教育科技有限公司	注销
福州泰禾锦川置业有限公司	注销
福州泰禾锦绣置业有限公司	注销
杭州泰禾锦峪置业有限公司	注销
杭州嘉鹏置业有限公司	注销
南京泰禾瀚泓置业有限公司	注销
南京泰禾禹峰置业有限公司	注销
南京泰禾晟德置业有限公司	注销
南京泰禾瀚宸置业有限公司	注销
南京泰禾瀚睿置业有限公司	注销
南京泰禾瀚晟置业有限公司	注销
江苏泰禾宾盛置业有限公司	注销
南京泰禾吉旭置业有限公司	注销
南京泰禾旭宸置业有限公司	注销
南京泰禾宏睿置业有限公司	注销
浙江泰禾环杭置业有限公司	注销
杭州嘉骏置业有限公司	注销
杭州泰禾锦晟置业有限公司	注销
杭州泰禾锦瑞置业有限公司	注销
上海禾皓置业有限公司	注销
上海禾御置业有限公司	注销
上海闵择置业有限公司	注销
上海庚鸿置业有限公司	注销
上海禾灏置业有限公司	注销

公司名称	减少方式
苏州泰禾锦城置业有限公司	注销
苏州泰禾锦鸿置业有限公司	注销
苏州泰禾鸿运置业有限公司	注销
苏州泰禾锦煜置业有限公司	注销
苏州泰禾锦晟置业有限公司	注销
苏州泰禾锦兆置业有限公司	注销
重庆泰禾装饰工程有限公司	注销
重庆泰禾贸易有限公司	注销
重庆泰禾装饰材料有限公司	注销
重庆泰禾工程管理咨询有限公司	注销
重庆泰禾科技有限公司	注销
济南红门置业有限公司	注销
济南运成置业有限公司	注销
石家庄泰瑞房地产开发有限公司	注销
石家庄禾信房地产开发有限公司	注销
石家庄禾实房地产开发有限公司	注销
承德泰禾锦鸿房地产开发有限公司	注销
承德泰禾锦城房地产开发有限公司	注销
承德泰禾嘉华房地产开发有限公司	注销
承德泰禾鸿运房地产开发有限公司	注销
北京泰禾锦辉养老产业发展有限公司	注销
北京泰禾鸿运养老产业发展有限公司	注销
北京泰禾嘉信养老产业发展有限公司	注销
湖南浔龙河泰维置业有限公司	非同一控制企业合并后处置
北京泰禾锦辉养老产业发展有限公司	设立后注销
北京泰禾鸿运养老产业发展有限公司	设立后注销
北京泰禾嘉信养老产业发展有限公司	设立后注销

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
福州中维房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%		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%		设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
福州泰禾丽创置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	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%		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%		设立
福建三农农化有限公司	漳州市	漳州市	商贸	75.00%		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%		非同一控制下企业合并
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%		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%		设立
廊坊市泰禾房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发	50.00%		设立
苏州禾宣房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00%		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%		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%		设立
福州盛源德利实业有限公司	福州市	福州市	商贸	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%		设立
福建泰信置业有限公司	漳州市	漳州市	房地产开发	70.00%		设立
福建中设投资有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%		非同一控制下企业合并
杭州福地影视制作有限公司	杭州市	杭州市	会展服务	100.00%		非同一控制下企业合并
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%		非同一控制下企业合并
福州中维实业有限公司	福州市	福州市	商贸	100.00%		设立
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%		非同一控制下企业合并
泉州盛华商贸实业有限公司	泉州市	泉州市	商贸	100.00%		设立
泉州连禾置业有限公司	泉州市	泉州市	房地产开发	100.00%		设立
泉州连禾商贸实业有限公司	泉州市	泉州市	商贸	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%		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%		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%		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%		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%		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%		设立
福州瑞邦道诚实业有限公司	福州市	福州市	商贸	100.00%		设立
福建华夏世纪园发展有限公司	福州市	福州市	房地产开发	40.00%		非同一控制下企业合并
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%		设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
北京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%		设立
北京宏康鼎成贸易有限公司	北京市	北京市	贸易	100.00%		设立
北京瑞凯金建筑装饰工程有限公司	北京市	北京市	装修	100.00%		设立
北京谦成永源信息咨询有限公司	北京市	北京市	代理	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%		设立
泉州泰禾商业运营管理有限公司	泉州市	泉州市	商业管理	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%		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%		设立
漳州祥荣房地产开发有限公司	龙海市	龙海市	房地产开发	70.00%		非同一控制下企业合并
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%		设立
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%		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%		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%		非同一控制下企业合并
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%		设立
南昌泰禾房地产开发有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发	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%		设立
北京祥筑房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	40.00%		非同一控制下企业合并
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%		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%		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%		设立
福州泰禾锦瑞置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%		设立
北京中维泰禾置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%		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%		设立
福州泰禾物业管理有限公司	福州市	福州市	物业管理	100.00%		非同一控制下企业合并
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%		非同一控制下企业合并
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%		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%		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%		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%		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%		非同一控制下企业合并
南昌世邦物业管理有限公司	南昌市	南昌市	物业管理	67.00%		非同一控制下企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
福州中维商业物业管理有限公司	福州市	福州市	物业管理	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%		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%		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%		设立
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%		设立
福州凯泽雅丹实业有限公司	福州市	福州市	商贸	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%		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%		设立
石狮泰禾商业物业管理有限公司	石狮市	石狮市	物业管理	100.00%		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%		设立
泰禾华南集团有限公司	深圳市	深圳市	投资管理	100.00%		设立
中山泰禾装饰工程有限公司	中山市	中山市	装饰装修	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%		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%		设立
广州增城区泰禾嘉悦置业有限公司	广州市	广州市	房地产开发	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%		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%		设立
广州泰禾鸿运房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发	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%		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%		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%		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%		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%		设立
湛江泰禾企业管理有限公司	湛江市	湛江市	投资管理	100.00%		设立
湛江泰禾科技有限公司	湛江市	湛江市	房地产开发	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%		设立
瑞元（深圳）商贸有限责任公司	深圳市	深圳市	商贸	100.00%		设立
惠州市泰禾裕仁房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发	100.00%		设立
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%		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%		设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
深圳泰禾嘉兴商贸有限公司	深圳市	深圳市	商贸	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%		设立
中山泰禾企业管理有限公司	中山市	中山市	投资管理	100.00%		设立
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%		设立
中山泰禾鸿运房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发	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%		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%		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%		设立
深圳泰禾嘉鑫商贸有限公司	深圳市	深圳市	商贸	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%		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%		设立
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%		非同一控制下企业合并
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%		设立
中山市天宝房地产发展有限公司	中山市	中山市	房地产开发	65.00%		非同一控制下企业合并
中山市乐美达儿童用品有限公司	中山市	中山市	房地产开发	100.00%		非同一控制下企业合并
深圳红悦置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	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%		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%		设立
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%		非同一控制下企业合并
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%		设立
上海兴闵房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	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%		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%		非同一控制下企业合并
惠州市金泽嘉鑫房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发	100.00%		设立
惠州市欣铭嘉悦房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发	100.00%		设立
惠州市悦欣恒锦房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发	100.00%		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%		设立
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%		非同一控制下企业合并
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%		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%		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%		设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
北京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%		设立
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%		非同一控制下企业合并
长泰永隆置业发展有限公司	长泰县	长泰县	房地产开发	70.00%		非同一控制下企业合并
广东中维嘉盈投资有限公司	惠州市	惠州市	投资管理	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%		非同一控制下企业合并
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%		非同一控制下企业合并
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%		非同一控制下企业合并
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%		设立
上海禾矜房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%		非同一控制下企业合并
北京泰禾房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	63.63%		非同一控制下企业合并
北京泰禾商务俱乐部有限公司	北京市	北京市	服务业	63.63%		非同一控制下企业合并
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%		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%		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%		设立
深圳泰禾金川控股有限公司	深圳市	深圳市	咨询	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%		非同一控制下企业合并
深圳亨恒商贸有限公司	深圳市	深圳市	商品销售	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	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%		设立
北京天拓远创科技发展有限公司	北京市	北京市	技术开发	100.00%		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%		设立
北京华弘浩诚科技发展有限公司	北京市	北京市	技术开发	100.00%		设立
成都泰禾鸿运集团有限公司	成都市	成都市	房地产开发	100.00%		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%		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%		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%		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%		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%		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%		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%		设立
天津泰禾锦华置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发	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%		设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
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%		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%		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%		非同一控制下企业合并
漳州泰智博仁教育投资有限公司	龙海市	龙海市	教育、投资	60.00%		设立
漳州泰维旅游开发有限公司	漳州市	漳州市	旅游资源投资开发	60.00%		非同一控制下企业合并
漳州泰维育仁教育投资有限公司	龙海市	龙海市	教育、投资	60.00%		设立
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%		非同一控制下企业合并
漳州泰禾慧仁教育投资有限公司	龙海市	龙海市	教育、投资	60.00%		设立
漳州泰永装饰工程有限公司	漳州市	长泰县	建筑装饰装饰工程	70.00%		设立
漳州泰禾房地产开发有限公司	漳州市	漳州市	房地产开发	60.00%		设立
漳州泰漳装修设计有限公司	漳州市	漳州市	建筑装饰装饰工程	100.00%		设立
杭州泰峪房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	51.00%		非同一控制下企业合并
漳州泰辉装饰工程有限公司	龙海市	龙海市	建筑装饰装饰工程	70.00%		设立
郑州泰禾置业集团有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	100.00%		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	100.00%		设立
河南同盟文化旅游有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	70.00%		非同一控制下企业合并
郑州泰禾润通置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	100.00%		设立
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	80.00%		非同一控制下企业合并
郑州泰禾运成置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	100.00%		设立
西藏创耀实业有限公司	拉萨市	拉萨市	房地产开发	100.00%		非同一控制下企业合并
河南嘉智置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	100.00%		非同一控制下企业合并
郑州泰禾兴通置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	100.00%		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	100.00%		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	100.00%		设立
郑州泰禾红门置业有限公司	郑州市	郑州市	企业管理	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%		设立
北京泰禾育仁教育科技有限公司	北京市	北京市	技术推广服务	100.00%		设立
北京泰禾慧仁教育科技有限公司	北京市	北京市	技术推广服务	100.00%		设立
厦门市海沧区泰禾慧仁培训中心有限	厦门市	厦门市	教育辅助服务	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		取得方式
				直接	间接	
公司						
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%		设立
上海金闵房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%		非同一控制下企业合并
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%		设立
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%		非同一控制下企业合并
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%		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	100.00%		非同一控制下企业合并
福州泰禾运成置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	70.00%		设立
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	70.00%		非同一控制下企业合并
杭州多乐房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	70.00%		非同一控制下企业合并
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%		设立
杭州泰禾锦宜置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		设立
杭州泰禾锦信置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	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%		设立
杭州嘉源置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	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%		设立
杭州嘉灏置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		设立
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%		设立
句容濠峰置业有限公司	句容市	句容市	房地产开发	100.00%		非同一控制下企业合并
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%		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%		设立
福建凯瑞特贸易有限公司	福州市	福州市	商贸	100.00%		非同一控制下企业合并
南京恒祥置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	65.00%		非同一控制下企业合并
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%		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%		非同一控制下企业合并
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%		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%		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%		设立
福建瀚晟同创实业有限公司	福州市	福州市	企业管理	100.00%		非同一控制下企业合并
上海务彤投资管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	100.00%		非同一控制下企业合并
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%		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%		设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
上海嘉骏置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	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%		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%		设立
上海嘉骥置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%		设立
上海齐衡置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%		设立
宁波泰禾置业集团有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发	100.00%		设立
宁波泰禾弘兴装饰材料有限公司	宁波市	宁波市	装饰材料、建筑材料的批发、零售	100.00%		设立
宁波泰禾瑞海装饰工程有限公司	宁波市	宁波市	建筑装饰工程设计施工	100.00%		设立
浙江泰禾林业有限公司	宁波市	宁波市	林业规划设计	100.00%		设立
浙江泰禾企业管理有限公司	宁波市	宁波市	企业管理咨询	100.00%		设立
浙江泰禾文化传媒有限公司	宁波市	宁波市	文学、美术创作与表演艺术	100.00%		设立
浙江泰禾投资有限公司	宁波市	宁波市	实业投资	100.00%		设立
上海辰英科技有限公司	宁波市	宁波市	技术开发咨询	100.00%		设立
上海铭绅贸易有限公司	宁波市	宁波市	批发零售	100.00%		设立
上海昀镜企业管理咨询有限公司	宁波市	宁波市	企业管理咨询	100.00%		设立
泰禾华东集团有限公司	上海市	上海市	房地产开发	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%		设立
上海辰逸贸易有限公司	上海市	上海市	贸易	100.00%		设立
上海樽舜装饰有限公司	上海市	上海市	装饰	100.00%		设立
江苏环宁泰禾置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%		设立
徐州泰禾置业集团有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发	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%		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%		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%		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%		设立
徐州泰禾鸿稷置业有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发	100.00%		设立
徐州泰禾企业管理咨询有限公司	徐州市	徐州市	服务业	100.00%		设立
徐州泰禾网络科技有限公司	徐州市	徐州市	服务业	100.00%		设立
徐州泰禾装饰材料有限公司	徐州市	徐州市	商业自营	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		取得方式
				直接	间接	
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%		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%		设立
泰禾华东商业管理（上海）有限公司	上海市	上海市	物业管理	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%		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%		设立
江苏东恒海鑫置业有限公司	昆山市	昆山市	房地产开发	80.00%		非同一控制下企业合并
苏州锦耀置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	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%		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%		设立
长沙泰禾鸿运置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	100.00%		设立
长沙泰禾项目管理咨询有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	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%		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%		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%		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%		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%		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%		设立
武汉君悦尚品置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	98.60%		非同一控制下企业合并
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%		设立
泰禾集团（香港）有限公司	香港	香港	金融投资	100.00%		设立
卓越设计机构（香港）有限公司	香港	香港	设计	100.00%		设立
TahoeGroupGlobal(Co.,)Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理	100.00%		设立
泰禾集团发展有限公司	香港	香港	金融投资	100.00%		设立
华誉投资发展有限公司	香港	香港	投资管理	100.00%		非同一控制下企业合并
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%		非同一控制下企业合并
嘉兴晟昱投资管理有限公司	嘉兴市	嘉兴市	投资管理	100.00%		设立
嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）	嘉兴市	嘉兴市	股权投资	20.01%		设立
泰禾养老产业发展有限公司	北京市	北京市	养老	100.00%		设立
北京泰禾誉战居家养老服务有限公司	北京市	北京市	商业服务	100.00%		设立
泰禾北方集团有限公司	北京市	北京市	房地产开发	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%		设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
北京泰禾锦鸿置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%		设立
北京泰禾锦华置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%		设立
北京泰禾锦盛置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%		设立
北京泰禾鸿运置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%		设立
北京顺祥置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	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%		设立
北京禾顺置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%		设立
北京泰禾锦城置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	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%		设立
北京顺嘉置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%		设立
北京禾晟置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%		设立
贵阳泰禾置业有限公司	贵阳市	贵阳市	房地产开发	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%		设立
北京侨禧投资有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%		非同一控制下企业合并
河南泰禾置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	100.00%		设立
新密市泰禾置业有限公司	新密市	新密市	房地产开发	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%		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%		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%		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%		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%		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%		非同一控制下企业合并
重庆泰禾鸿运集团有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	100.00%		设立
山东泰禾实业集团有限公司	济南市	济南市	房地产开发	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%		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%		设立
青岛泰禾置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	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%		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%		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%		设立
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%		设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
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%		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%		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%		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%		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%		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%		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%		设立
廊坊市大家商业城房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发	70.00%		非同一控制下企业合并
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%		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%		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%		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%		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%		设立
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	40.00%		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	36.00%		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%		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%		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%		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%		非同一控制下企业合并
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%		设立
石家庄禾恒房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发	51.00%		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%		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%		设立
西安泰禾鸿运实业集团有限公司	西安市	西安市	房地产开发	100.00%		设立
西安泰禾锦慕置业有限公司	福州市	西安市	房地产开发	100.00%		设立
西安泰禾锦荣置业有限公司	福州市	西安市	房地产开发	100.00%		设立
西安泰禾锦瑞置业有限公司	福州市	西安市	房地产开发	100.00%		设立
西安泰禾锦溪置业有限公司	福州市	西安市	房地产开发	100.00%		设立
西安泰禾锦铭置业有限公司	福州市	西安市	房地产开发	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	80.00%		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%		设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
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%		设立
上海冠菱贸易有限公司	上海市	上海市	商业运营	100.00%		设立
上海驰菱建筑装饰工程有限公司	上海市	上海市	建筑装饰装饰工程	100.00%		设立
上海泰禾养老服务有限公司	上海市	上海市	养老	100.00%		设立
东莞泰禾商业管理有限公司	东莞市	东莞市	物业管理	100.00%		设立
北京泰禾立仁教育咨询有限公司	北京市	北京市	教育辅助服务	100.00%		设立
上海辰菱营销策划有限公司	上海市	上海市	商业服务	100.00%		设立

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）	80.00%	-1,067,915.97		6,898,966,138.18
福建泰维置业有限公司	40.00%	-40,991,002.57		1,124,920,439.93
福建华夏世纪园发展有限公司	60.00%	-20,172,464.33	180,000,000.00	859,421,357.79
北京泰禾房地产开发有限公司	36.37%	-6,418,645.76		480,985,742.84
杭州泰峪房地产开发有限公司	49.00%	12,586,392.01		374,591,244.09
江西蓝天碧水开发建设有限公司	33.00%	-2,016,184.05		342,371,830.05
北京祥筑房地产开发有限公司	60.00%	39,524,010.68		341,595,643.11
杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司	30.00%	-17,812,944.14		339,764,971.30
漳州祥荣房地产开发有限公司	30.00%	-6,819,775.50		331,323,295.19
江苏东恒海鑫置业有限公司	20.00%			293,064,734.37
南京恒祥置业有限公司	35.00%	-7,054,388.43		171,784,057.61
郑州中盟文化生态旅游开发有限公司	20.00%	-3,935,164.74		139,248,203.09
福州冠业房地产开发有限公司	20.00%	-6,411,160.26		124,181,637.81
杭州多乐房地产开发有限公司	30.00%	28,253.65		117,923,083.42
福建乐统房地产开发有限公司	30.00%	-51,567.49		100,881,476.66
廊坊市大家商业城房地产开发有限公司	30.00%	-2,073,932.27		99,495,179.10
河南同盟文化旅游有限公司	30.00%	-12,368,926.75		97,247,580.61
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	20.00%	20,836,944.21		85,458,530.05
福州金水湖房地产开发有限公司	30.00%	706,922.61		79,041,687.18

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
福州创睿装饰有限公司	60.00%	57,572,693.30		70,882,966.85
长泰永隆置业发展有限公司	30.00%	-6,923,391.36		50,044,758.89
东莞市金泽置业投资有限公司	20.00%	-12,902,161.95	64,600,581.00	38,363,557.09
福建泰康房地产开发有限公司	20.00%	-2,493,376.50		33,516,514.86
济南东禾置业有限公司	49.00%	-19,029,795.87		23,858,845.29
漳州泰禾房地产开发有限公司	40.00%	40,680,513.75		23,616,933.05
中山市天宝房地产发展有限公司	35.00%	-553,944.14		16,601,720.31
漳州泰维旅游开发有限公司	40.00%	-2,924,643.89		-6,662,000.76
福建泰信置业有限公司	30.00%	-14,914,989.76		-56,404,418.20

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额					
	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
嘉兴晟显股权投资合伙企业（有限合伙）	8,625,879,069.45	444,964.98	8,626,324,034.43	1,835,111.70		1,835,111.70
福建泰维置业有限公司	3,716,552,975.92	130,818,271.97	3,847,371,247.89	3,851,749,984.08	111,759,000.00	3,963,508,984.08
福建华夏世纪园发展有限公司	1,970,822,040.87	36,794,835.63	2,007,616,876.50	1,737,502,751.75		1,737,502,751.75
北京泰禾房地产开发有限公司	7,926,693,089.95	105,690,231.72	8,032,383,321.67	6,705,250,152.32		6,705,250,152.32
杭州泰峪房地产开发有限公司	3,954,847,429.57	1,574,030.44	3,956,421,460.01	2,691,949,533.31	500,000,000.00	3,191,949,533.31
江西蓝天碧水开发建设有限公司	2,801,667,919.92	32,449,256.58	2,834,117,176.50	1,808,953,858.45	570,000,000.00	2,378,953,858.45
北京祥筑房地产开发有限公司	1,134,526,852.56	7,257,796.85	1,141,784,649.41	572,458,577.57		572,458,577.57
杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司	5,184,403,756.30	193,604,192.90	5,378,007,949.20	4,752,393,770.16	537,680,000.00	5,290,073,770.16
漳州祥荣房地产开发有限公司	2,006,533,337.75	11,140,080.90	2,017,673,418.65	1,997,778,216.55		1,997,778,216.55
江苏东恒海鑫置业有限公司	1,164,116,524.47	46,261,901.26	1,210,378,425.73	1,272,368,513.68		1,272,368,513.68
南京恒祥置业有限公司	5,126,708,776.40	17,782,282.95	5,144,491,059.35	5,084,013,060.59	96,520,960.00	5,180,534,020.59
郑州中盟文化生态旅游开发有限公司	1,319,833,947.26	21,246,589.06	1,341,080,536.32	1,323,822,357.66		1,323,822,357.66
福州冠业房地产开发有限公司	3,598,785,929.91	25,788,946.05	3,624,574,875.96	3,109,524,139.22		3,109,524,139.22
杭州多乐房地产开发有限公司	476,690,970.12	383,539.22	477,074,509.34	165,551,548.86		165,551,548.86
福建乐统房地产开发有限公司	123,714,025.91	964,369.50	124,678,395.41	32,629,415.77		32,629,415.77
廊坊市大家商业城房地产开发有限	1,599,062,805.04	2,393,137.48	1,601,455,942.52	1,774,843,455.49		1,774,843,455.49

子公司名称	期末余额					
	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
公司						
河南同盟文化旅游有限公司	838,077,063.17	15,017,601.07	853,094,664.24	833,297,438.00		833,297,438.00
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	848,900,995.54	18,135,795.80	867,036,791.34	439,744,141.06		439,744,141.06
福州金水湖房地产开发有限公司	249,243,356.66	8,567,259.56	257,810,616.22	399,631,595.59		399,631,595.59
福州创睿装饰有限公司	235,972,496.89	5.89	235,972,502.78	117,843,112.01		117,843,112.01
长泰永隆置业发展有限公司	307,693,415.51	1,118,215.70	308,811,631.21	208,484,361.38		208,484,361.38
东莞市金泽置业投资有限公司	1,800,433,859.17	15,451,300.43	1,815,885,159.60	1,489,146,778.44		1,489,146,778.44
福建泰康房地产开发有限公司	4,559,682,343.65	11,925,607.85	4,571,607,951.50	4,156,970,341.79	289,700,000.00	4,446,670,341.79
济南东禾置业有限公司	3,508,099,551.15	16,332,820.69	3,524,432,371.84	3,475,740,850.84		3,475,740,850.84
漳州泰禾房地产开发有限公司	6,092,990,168.53	3,316,847.62	6,096,307,016.15	3,337,864,683.51	2,699,400,000.00	6,037,264,683.51
中山市天宝房地产发展有限公司	226,722,797.44	520,490.75	227,243,288.19	179,809,801.58		179,809,801.58
漳州泰维旅游开发有限公司	73,146,461.89	43,098,421.19	116,244,883.08	109,769,986.54		109,769,986.54
福建泰信置业有限公司	5,348,488,251.67	61,296,530.38	5,409,784,782.05	4,911,799,509.39	686,000,000.00	5,597,799,509.39

续:

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
嘉兴晟昱股权投资合伙企业 (有限合伙)	4,250,838,207.92		4,250,838,207.92	14,390.23		14,390.23
福建泰维置业有限公司	3,355,787,392.33	97,766,304.04	3,453,553,696.37	1,955,654,926.14	1,511,559,000.00	3,467,213,926.14
福建华夏世纪园发展有限公司	1,602,134,771.38	32,705,711.90	1,634,840,483.28	731,398,806.69	325,069,505.00	1,056,468,311.69
北京泰禾房地产开发有限公司	7,903,116,647.79	99,702,557.10	8,002,819,204.89	5,666,184,693.82	1,000,000,000.00	6,666,184,693.82
杭州泰峪房地产开发有限公司	5,262,445,147.55	5,291,298.76	5,267,736,446.31	4,028,951,033.91	500,000,000.00	4,528,951,033.91
江西蓝天碧水开发建设有限公 司	2,157,242,287.49	32,642,003.31	2,189,884,290.80	1,058,837,361.18	670,000,000.00	1,728,837,361.18
北京祥筑房地产开发有限公司	1,312,505,765.61	22,343,774.04	1,334,849,539.65	831,396,818.95		831,396,818.95
杭州富阳野风乐多房地产开发 有限公司	3,415,783,430.92	185,082,485.30	3,600,865,916.22	2,667,530,116.78	757,680,000.00	3,425,210,116.78
漳州祥荣房地产开发有限公司	1,563,488,000.01	4,063,707.06	1,567,551,707.07	1,524,923,919.96		1,524,923,919.96
江苏东恒海鑫置业有限公司	831,556,046.99	44,179,152.24	875,735,199.23	929,715,653.66		929,715,653.66
南京恒祥置业有限公司	4,569,570,560.23	11,157,671.21	4,580,728,231.44	4,596,615,797.17		4,596,615,797.17
郑州中盟文化生态旅游开发有 限公司	425,705,934.24	16,348,660.30	442,054,594.54	410,008,437.65		410,008,437.65
福州冠业房地产开发有限公司	4,392,112,334.58	14,870,601.47	4,406,982,936.05	4,267,211,292.40		4,267,211,292.40

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
杭州多乐房地产开发有限公司	286,337,141.88	255,866.34	286,593,008.22	112,135,963.46		112,135,963.46
福建乐统房地产开发有限公司	114,371,850.72	911,293.41	115,283,144.13	23,062,272.85		23,062,272.85
廊坊市大家商业城房地产开发有限公司	781,692,136.49	335,235.34	782,027,371.83	948,501,777.24		948,501,777.24
河南同盟文化旅游有限公司	419,795,242.62	4,772,833.45	424,568,076.07	373,066,366.47		373,066,366.47
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	1,335,490,168.82	14,363,453.30	1,349,853,622.12	1,048,391,574.62		1,048,391,574.62
福州金水湖房地产开发有限公司	183,818,014.42	5,221,477.86	189,039,492.28	333,216,880.35		333,216,880.35
福州创睿装饰有限公司	300,505,596.35		300,505,596.35	278,330,694.42		278,330,694.42
长泰永隆置业发展有限公司	458,112,972.10	10,460,981.06	468,573,953.16	469,267,337.88		469,267,337.88
东莞市金泽置业投资有限公司	2,384,765,101.37	13,887,579.90	2,398,652,681.27	1,700,690,711.06	300,000,000.00	2,000,690,711.06
福建泰康房地产开发有限公司	3,650,594,144.69	7,999,243.43	3,658,593,388.12	3,521,188,895.91		3,521,188,895.91
济南东禾置业有限公司	2,482,869,682.12	4,648,785.03	2,487,518,467.15	1,700,990,628.05	699,000,000.00	2,399,990,628.05
漳州泰禾房地产开发有限公司	10,374,495,028.38	9,648,131.24	10,384,143,159.62	7,403,100,888.68	2,999,700,000.00	10,402,800,888.68
中山市天宝房地产发展有限公司	60,886,726.30	34,146.22	60,920,872.52	11,904,688.37		11,904,688.37
漳州泰维旅游开发有限公司	20,749,510.20	34,936,045.45	55,685,555.65	41,899,049.39		41,899,049.39
福建泰信置业有限公司	6,397,411,254.90	7,945,953.66	6,405,357,208.56	6,418,146,436.96		6,418,146,436.96

单位：元

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
嘉兴晟昱股权投资合伙企业（有限合伙）		-1,334,894.96	-1,334,894.96	-4,374,999,138.47
福建泰维置业有限公司		-102,477,506.42	-102,477,506.42	2,454,297,672.83
福建华夏世纪园发展有限公司	129,412,620.69	-14,692,998.61	-14,692,998.61	-165,710,424.60
北京泰禾房地产开发有限公司		-17,648,187.41	-17,648,187.41	121,911,707.16
杭州泰峪房地产开发有限公司	115,276,618.63	25,686,514.30	25,686,514.30	11,974,982.29
江西蓝天碧水开发建设有限公司	1,392,252.38	-5,883,611.57	-5,883,611.57	246,478,489.44
北京祥筑房地产开发有限公司	482,357,367.43	65,873,351.14	65,873,351.14	
杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司		-21,799,834.94	-21,799,834.94	857,596,680.07
漳州祥荣房地产开发有限公司		-22,732,585.01	-22,732,585.01	42,164,872.05

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
江苏东恒海鑫置业有限公司	754,716.72	-8,009,633.52	-8,009,633.52	44,714.07
南京恒祥置业有限公司		-20,155,395.50	-20,155,395.50	-96,537,757.82
郑州中盟文化生态旅游开发有限公司	84,905.66	-14,787,978.22	-14,787,978.22	-653,686,053.71
福州冠业房地产开发有限公司	1,812,191,464.38	375,279,093.09	375,279,093.09	160,211,825.15
杭州多乐房地产开发有限公司		-383,018.65	-383,018.65	9,450,974.53
福建乐统房地产开发有限公司		-171,891.64	-171,891.64	-55,961.75
廊坊市大家商业城房地产开发有限公司		-6,913,107.56	-6,913,107.56	82,443,126.03
河南同盟文化旅游有限公司	84,905.64	-31,704,483.36	-31,704,483.36	58,181,880.65
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	503,244,892.43	125,830,602.77	125,830,602.77	-28,204,056.74
福州金水湖房地产开发有限公司		2,356,408.70	2,356,408.70	5,927,069.90
福州创睿装饰有限公司	231,717,879.05	95,954,488.84	95,954,488.84	-27,514,940.41
长泰永隆置业发展有限公司	442,886,438.53	101,020,654.56	101,020,654.56	-46,961,803.67
东莞市金泽置业投资有限公司	532,986,890.95	-6,623,008.05	-6,623,008.05	270,145,608.04
福建泰康房地产开发有限公司		-12,466,882.50	-12,466,882.50	-854,492,003.28
济南东禾置业有限公司	84,905.64	-38,836,318.10	-38,836,318.10	624,545,783.92
漳州泰禾房地产开发有限公司	1,282,135,593.97	77,700,061.70	77,700,061.70	461,979,122.26
中山市天宝房地产发展有限公司	77,273.30	-1,582,697.54	-1,582,697.54	146,316.46
漳州泰维旅游开发有限公司	68,531,897.91	-7,311,609.72	-7,311,609.72	365,065.31
福建泰信置业有限公司	118,867.93	-175,225,498.94	-175,225,498.94	-373,136,337.71

续:

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
嘉兴晟昱股权投资合伙企业(有限合伙)		42,567.69	42,567.69	-4,250,768,292.08
福建泰维置业有限公司		-54,704,547.42	-54,704,547.42	25,740,967.02
福建华夏世纪园发展有限公司	1,541,737,180.00	582,222,462.90	582,222,462.90	601,024,366.35
北京泰禾房地产开发有限公司	74,621,283.58	-31,465,537.20	-31,465,537.20	-338,779,467.46
杭州泰峪房地产开发有限公司	3,870,284,116.86	822,321,163.08	822,321,163.08	-75,558,931.81
江西蓝天碧水开发建设有限公司	1,478,478,634.29	568,903,689.48	568,903,689.48	-436,017,698.32
北京祥筑房地产开发有限公司	1,882,795,662.20	418,527,545.91	418,527,545.91	-203,036,996.06
杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司		-16,542,114.66	-16,542,114.66	-375,154,757.59
漳州祥荣房地产开发有限公司		-5,264,423.32	-5,264,423.32	19,024,889.16
江苏东恒海鑫置业有限公司	-189,547.57	-4,731,441.53	-4,731,441.53	18,675,580.59

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
南京恒祥置业有限公司		-21,092,117.40	-21,092,117.40	420,051.20
郑州中盟文化生态旅游开发有限公司		-7,325,941.10	-7,325,941.10	46,563,616.33
福州冠业房地产开发有限公司		-24,394,767.86	-24,394,767.86	-484,039,123.49
杭州多乐房地产开发有限公司		-379,634.98	-379,634.98	33,804,640.43
福建乐统房地产开发有限公司		-572,102.97	-572,102.97	-2,532,866.50
廊坊市大家商业城房地产开发有限公司		-660,091.99	-660,091.99	-137,626,047.59
河南同盟文化旅游有限公司	43,103.45	-8,329,491.57	-8,329,491.57	34,870,978.33
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	1,947,067,966.36	309,521,769.47	309,521,769.47	448,445,890.10
福州金水湖房地产开发有限公司		-7,337,920.82	-7,337,920.82	-485,458.78
福州创睿装饰有限公司	57,883,633.33	22,183,789.25	22,183,789.25	53,982,658.94
长泰永隆置业发展有限公司		-10,498,553.31	-10,498,553.31	17,457,368.41
东莞市金泽置业投资有限公司	1,587,556,074.95	408,816,877.13	408,816,877.13	414,373,453.26
福建泰康房地产开发有限公司		-7,410,937.65	-7,410,937.65	30,108,440.54
济南东禾置业有限公司		-12,271,021.77	-12,271,021.77	273,120,103.14
漳州泰禾房地产开发有限公司		-28,657,729.06	-28,657,729.06	-4,611,007,046.94
中山市天宝房地产发展有限公司		2,130.78	2,130.78	99,120.79
漳州泰维旅游开发有限公司	18,554,877.55	-4,869,719.26	-4,869,719.26	9,039,790.72
福建泰信置业有限公司		-11,385,893.44	-11,385,893.44	-2,232,556,113.61

(4) 使用企业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

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

(1) 子公司福州美鸿林业有限公司与合作方签订股权转让协议，向合作方转让福建泰信置业有限公司30.00%股权，2019年10月已完成相关手续，自2019年10月起福州美鸿林业有限公司持有福建泰信置业有限公司70.00%股权。

(2) 母公司泰禾集团股份有限公司与合作方签订股权转让协议，向合作方转让福州泰禾运成置业有限公司30.00%股权，2019年11月已完成相关手续，自2019年11月起泰禾集团股份有限公司持有福州泰禾运成置业有限公司70.00%股权。

(3) 子公司苏州锦润置业有限公司与合作方签订股权转让协议，向合作方转让江苏东恒海鑫置业有限公司20.00%股权，2019年11月已完成相关手续，自2019年11月起苏州锦润置业有限公司持有江苏东恒海鑫置业有限公司80.00%股权。

(4) 子公司厦门泰禾房地产开发有限公司与合作方签订股权转让协议, 向合作方转让漳州泰禾房地产开发有限公司 40.00% 股权, 2019 年 11 月已完成相关手续, 自 2019 年 11 月起厦门泰禾房地产开发有限公司持有漳州泰禾房地产开发有限公司 60.00% 股权。

(5) 子公司福建中维房地产开发有限公司与合作方签订股权购买协议, 向合作方购买北京昌基鸿业房地产开发有限公司 29.00% 股权, 2019 年 6 月已完成相关手续, 自 2019 年 6 月起福建中维房地产开发有限公司持有北京昌基鸿业房地产开发有限公司 80.00% 股权。

(6) 子公司福州泰禾运成置业有限公司与合作方签订股权购买协议, 向合作方购买杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司 49.00% 股权, 2019 年 8 月已完成相关手续, 自 2019 年 8 月起福州泰禾运成置业有限公司持有杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司 100.00% 股权。

(7) 子公司福州泰禾运成置业有限公司与合作方签订股权购买协议, 向合作方购买杭州多乐房地产开发有限公司 49.00% 股权, 2019 年 8 月已完成相关手续, 自 2019 年 8 月起福州泰禾运成置业有限公司持有杭州多乐房地产开发有限公司 100.00% 股权。

(8) 母公司泰禾集团股份有限公司与合作方签订股权转让协议, 向合作方转让福州泰禾运成置业有限公司 30.00% 股权, 2019 年 11 月已完成相关手续, 自 2019 年 11 月起泰禾集团股份有限公司持有福州泰禾运成置业有限公司 70.00% 股权, 从而导致泰禾集团股份有限公司对福州泰禾运成置业有限公司的子公司 (即泰禾集团股份有限公司的孙公司) 杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司和杭州多乐房地产开发有限公司的表决权从 100.00% 变为 70.00%。

(9) 子公司福州泰禾房地产开发有限公司与合作方签订股权购买协议, 向合作方购买郑州泰禾置业集团有限公司 18.00% 股权, 2019 年 6 月已完成相关手续, 自 2019 年 6 月起福州泰禾房地产开发有限公司持有郑州泰禾置业集团有限公司 100.00% 股权, 从而导致福州泰禾房地产开发有限公司对郑州泰禾置业集团有限公司的子公司 (即福州泰禾房地产开发有限公司的孙公司) 也发生相应的变动, 具体如下:

子(孙)公司名称	原表决权比例	新表决权比例
郑州泰禾红门置业有限公司	82.00%	100.00%
郑州泰禾瑞德置业有限公司	82.00%	100.00%
郑州泰禾兴通置业有限公司	82.00%	100.00%
郑州泰禾润通置业有限公司	82.00%	100.00%
郑州泰禾运成置业有限公司	82.00%	100.00%
郑州泰禾红悦置业有限公司	82.00%	100.00%
河南昊隆锦融置业有限公司	41.82%	100.00%
郑州中盟文化生态旅游开发有限公司	65.60%	80.00%
河南嘉智置业有限公司	82.00%	100.00%
西藏创耀实业有限公司	82.00%	100.00%
河南同盟文化旅游有限公司	57.40%	70.00%

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位: 元

	福建泰信置业有限公司	福州泰禾运成置业有限公司	江苏东恒海鑫置业有限公司	漳州泰禾房地产开发有限公司	北京昌基鸿业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	杭州多乐房地产开发有限公司
--现金	67,000,000.00	50,000,000.00	294,300,000.00	80,782,100.00	86,149,234.89	565,244,526.64	128,967,548.99
购买成本/处置对价合计	67,000,000.00	50,000,000.00	294,300,000.00	80,782,100.00	86,149,234.89	565,244,526.64	128,967,548.99

减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-41,489,428.44	-534,303.81	293,064,734.37	-17,063,580.70	83,094,817.43	266,160,131.03	267,013,648.54
差额	108,489,428.44	50,534,303.81	1,235,265.63	97,845,680.70	3,054,417.46	299,084,395.61	-138,046,099.55
其中：调整资本公积	108,489,428.44	50,534,303.81	1,235,265.63	97,845,680.70	-3,054,417.46	-299,084,395.61	138,046,099.55

续：

	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	郑州泰禾置业集团有限公司	郑州泰禾红门置业有限公司	郑州泰禾瑞德置业有限公司	郑州泰禾兴通置业有限公司	郑州泰禾润通置业有限公司
--现金			18,000,000.00				
购买成本/处置对价合计			18,000,000.00				
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	338,994,556.74	117,877,412.54	15,009,564.38	-13,902,449.06	-720.42	-62,902.70	-1,660,861.70
差额	-338,994,556.74	-117,877,412.54	2,990,435.62	13,902,449.06	720.42	62,902.70	1,660,861.70
其中：调整资本公积	-338,994,556.74	-117,877,412.54	-2,990,435.62	-13,902,449.06	-720.42	-62,902.70	-1,660,861.70

续：

	郑州泰禾运成置业有限公司	郑州泰禾红悦置业有限公司	河南昊隆锦融置业有限公司	郑州中盟文化旅游开发有限公司	河南嘉智置业有限公司	西藏创耀实业有限公司	河南同盟文化旅游有限公司
--现金							
购买成本/处置对价合计							
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-336,331.19	-3,845.70		19,914,380.09	-254,467.13	-1,203.12	-3,272,293.83
差额	336,331.19	3,845.70		-19,914,380.09	254,467.13	1,203.12	3,272,293.83
其中：调整资本公积	-336,331.19	-3,845.70		19,914,380.09	-254,467.13	-1,203.12	-3,272,293.83

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
苏州禾发房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	50.00%		权益法
太仓禾发房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	51.00%		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%		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%		权益法
上海泰瓴置业有限公司	上海	上海	房地产开发	45.00%		权益法

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	
北京瑞坤置业有限责任公司	北京	北京	房地产开发	49.00%		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%		权益法
福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	长乐	长乐	房地产开发	47.00%		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%		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%		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%		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%		权益法
杭州艺辉商务咨询有限公司*注 2	杭州	杭州	商务信息咨询	10.00%		权益法
南昌茵梦湖置业有限公司*注 3	南昌	南昌	房地产开发	49.00%		权益法
南昌安晟置业有限公司*注 4	南昌	南昌	房地产开发	49.00%		权益法
南昌欧风置业有限公司*注 5	南昌	南昌	房地产开发	49.00%		权益法
南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司*注 6	南昌	南昌	房地产开发	49.00%		权益法
增城荔涛房地产有限公司	广州	广州	房地产开发	20.00%		权益法
增城荔丰房地产有限公司	广州	广州	房地产开发	20.00%		权益法
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	20.00%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

注1: 根据合作协议, 本公司持有安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司40%股权, 但享有其开发的合肥院子项目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。

持有 20%以下表决权但具有重大影响, 或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:

注2: 根据公司章程的约定, 本公司在被投资单位的董事会中派有代表, 并享有相应的实质性的参与决策权, 可以通过该代表参与被投资单位经营政策的制定, 对被投资单位能够施加重大影响, 本公司将其作为联营公司核算。

注3: 根据公司章程的约定, 本公司在被投资单位的董事会中派有代表, 并享有相应的实质性的参与决策权, 可以通过该代表参与被投资单位经营政策的制定, 对被投资单位能够施加重大影响, 本公司将其作为联营公司核算。

注4: 根据公司章程的约定, 本公司在被投资单位的董事会中派有代表, 并享有相应的实质性的参与决策权, 可以通过该代表参与被投资单位经营政策的制定, 对被投资单位能够施加重大影响, 本公司将其作为联营公司核算。

注5: 根据公司章程的约定, 本公司在被投资单位的董事会中派有代表, 并享有相应的实质性的参与决策权, 可以通过该代表参与被投资单位经营政策的制定, 对被投资单位能够施加重大影响, 本公司将其作为联营公司核算。

注6: 根据公司章程的约定, 本公司在被投资单位的董事会中派有代表, 并享有相应的实质性的参与决策权, 可以通过该代表参与被投资单位经营政策的制定, 对被投资单位能够施加重大影响, 本公司将其作为联营公司核算。

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额			
	厦门泰世	苏州禾发	太仓禾发	文一投资
流动资产	3,798,770,356.15	6,064,504,508.38	4,157,891,609.93	2,984,531,743.05
其中：现金和现金等价物	109,679,060.07	192,510,921.87	536,450,216.87	109,677,184.63
非流动资产	25,419,181.05	45,448,685.30	50,554,627.39	820,500.08
资产合计	3,824,189,537.20	6,109,953,193.68	4,208,446,237.32	2,985,352,243.13
流动负债	3,889,149,782.53	4,613,652,131.76	2,767,928,791.51	2,734,091,569.29
非流动负债		56,000,000.00	321,867,370.62	369,890,000.00
负债合计	3,889,149,782.53	4,669,652,131.76	3,089,796,162.13	3,103,981,569.29
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	-64,960,245.33	1,440,301,061.92	1,118,650,075.19	-118,629,326.16
按持股比例计算的净资产份额	-32,480,122.67	720,150,530.96	570,511,538.35	-47,451,730.46
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值		720,150,530.96	570,511,538.35	
营业收入				190,527,107.64
财务费用	-1,383,027.55	-46,051,911.60	-122,275,249.41	-348,282.25
所得税费用	-13,470,579.41	-1,873,266.90	25,639,913.61	
净利润	-40,172,443.95	-5,619,800.68	73,252,831.99	-76,574,214.52
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-40,172,443.95	-5,619,800.68	73,252,831.99	-76,574,214.52
本年度收到的来自合营企业的股利				

续：

	期初余额/上期发生额			
	厦门泰世	苏州禾发	太仓禾发	文一投资
流动资产	3,477,151,991.25	5,186,090,831.64	2,570,868,745.43	2,794,974,385.65
其中：现金和现金等价物	45,068,725.75	45,068,725.75	376,397,992.16	68,844,014.64
非流动资产	55,244,476.92	40,650,460.87	413,129,735.14	1,390,072.18
资产合计	3,532,396,468.17	5,226,741,292.51	2,983,998,480.57	2,796,364,457.83
流动负债	1,479,384,269.55	3,428,820,429.91	738,601,237.37	2,238,489,569.46

	期初余额/上期发生额			
	厦门泰世	苏州禾发	太仓禾发	文一投资
非流动负债	2,077,800,000.00	352,000,000.00	1,200,000,000.00	599,930,000.00
负债合计	3,557,184,269.55	3,780,820,429.91	1,938,601,237.37	2,838,419,569.46
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	-24,787,801.38	1,445,920,862.60	1,045,397,243.20	-42,055,111.63
按持股比例计算的净资产份额	0.00	722,960,431.30	533,152,594.03	0.00
--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	722,960,431.30	533,152,594.03	0.00
营业收入	0.00	61,989.34	10,242.87	0.00
财务费用	-12,268,257.14	-232,675.68	-10,318,729.49	-86,994.21
所得税费用	-6,638,013.99	-3,913,930.45	-1,402,298.74	0.00
净利润	-20,986,286.72	-18,897,125.59	-4,602,756.80	-27,735,272.81
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	-20,986,286.72	-18,897,125.59	-4,602,756.80	-27,735,272.81
本年度收到的来自合营企业的股利	0.00	0.00	0.00	0.00

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额							
	福州盛利俊	上海泰瓴	北京瑞坤	长乐泰城	北京科建	泰禾金控	武汉金沙	天津北科
流动资产	412,221,351.61	11,309,474,300.18	1,286,905,310.29	407,277,014.79	32,493,612,389.25	2,347,965,635.53	1,547,525,487.61	72,184,811.32
非流动资产	732,745,779.30	17,556,619.80	117,535,688.20	16,535,276.09	5,921,239,853.52	19,552.53	1,918,052.35	615,252.09
资产合计	1,144,967,130.91	11,327,030,919.98	1,404,440,998.49	423,812,290.88	38,414,852,242.77	2,347,985,188.06	1,549,443,539.96	72,800,063.41
流动负债	448,564,665.37	6,895,117,482.19	512,660,105.24	188,096,526.93	19,793,160,131.11	165,249.67	1,534,054,034.98	60,656,585.89
非流动负债	43,129,704.44	4,365,944,201.62			9,544,655,588.78			520,000.00
负债合计	491,694,369.81	11,261,061,683.81	512,660,105.24	188,096,526.93	29,337,815,719.89	165,249.67	1,534,054,034.98	61,176,585.89
少数股东权益								
归属于母公司股东权益					3,083,649,927.18	-8,638.25		
按持股比例计算的净资产份额	653,272,761.10	65,969,236.17	891,780,893.25	235,715,763.95	5,993,386,595.70	2,347,828,576.64	15,389,504.98	11,623,477.52
--商誉	320,103,652.94	5,937,231.26	436,972,637.69	110,786,409.06	1,584,052,077.24	1,150,436,002.55	6,155,801.99	3,370,808.48

--内部交易未实现利润								
--其他	-139,945,777.58	26,176,624.57	25,045,744.94	4,767.37	725,314,644.82		174,189,543.92	
对联营企业权益投资的账面价值								
营业收入						682,615.59		
净利润	180,157,875.36	32,113,855.83	462,018,382.63	110,791,176.43	2,309,366,722.06	1,151,118,618.14	180,345,345.91	3,370,808.48
终止经营的净利润								
综合收益总额		1,838,145,736.70	352,676,475.00	1,056,641,182.26	9,605,275,287.91			4,222,563.65
本年度收到的来自联营企业的股利	18,530,315.68	-493,609.87	27,628,264.75	225,868,863.02	610,971,076.13	-171,804,841.23	-34,180,265.43	-2,181,306.52

续:

	期末余额/本期发生额							
	杭州艺辉	茵梦湖置业	南昌安晨	茵梦湖酒店	南昌欧风	增城荔丰	增城荔涛	佛山顺德
流动资产	7.72	1,361,724,649.24	269,634,741.99	12,156,779.59	54,989,442.80	5,386,356,019.60	4,557,840,057.86	10,989,449,068.29
非流动资产	298.07	12,448,942.18	659,049.67	67,789.15	139,736.03	8,923,151.76	11,287,177.79	777,487.31
资产合计	305.79	1,374,173,591.42	270,293,791.66	12,224,568.74	55,129,178.83	5,395,279,171.36	4,569,127,235.65	10,990,226,555.60
流动负债	1,200.00	1,300,775,922.44	4,566,179.87	64,893,048.33	133,939,881.34	1,870,541,586.52	873,126,073.36	9,065,745,214.18
非流动负债						3,505,200,000.00	3,674,800,000.00	2,049,600,000.00
负债合计	1,200.00	1,300,775,922.44	4,566,179.87	64,893,048.33	133,939,881.34	5,375,741,586.52	4,547,926,073.36	11,115,345,214.18
少数股东权益								
归属于母公司股东权益								
按持股比例计算的净资产份额	-894.21	73,397,668.98	265,727,611.79	-52,668,479.59	-78,810,702.51	19,537,584.84	21,201,162.29	-125,118,658.58
--商誉	-89.42	35,964,857.80	130,206,529.78	-25,807,555.00	-38,617,244.23	3,907,516.97	4,240,232.46	-25,023,731.72
--内部交易未实现利润								
--其他	69,226,566.19	876,464,958.58	285,450,150.20	73,096,160.05	70,047,113.03	484,391,457.40	405,646,087.86	27,492,884.22
对联营企业权益投资的账面价值								
营业收入								
净利润	69,226,476.77	912,429,816.38	415,656,679.98	47,288,605.05	31,429,868.80	488,298,974.37	409,886,320.32	2,469,152.50
终止经营的净利润								
综合收益总额						16,298.58	38,726.14	135,400.24
本年度收到的来自联营企业的股利	-894.21	-23,484,498.60	-1,526,751.78	-137,546.37	-322,257.43	-38,302,449.64	-34,189,620.92	-64,272,403.60

	期初余额/上期发生额							
	福州盛利俊	上海泰瓴	北京瑞坤	长乐泰城	北京科建	泰禾金控	武汉金沙	天津北科
流动资产	1,044,108,815.84	11,200,279,886.70	1,867,027,142.68	1,106,577,087.29	28,514,522,958.53	2,348,787,612.16	926,289,494.27	30,017,158.23
非流动资产	473,482,900.29	17,784,336.65	19,984,595.34	51,095,831.85	5,903,774,635.41	170,971,735.56	1,939,895.10	742,370.24

	期初余额/上期发生额							
	福州盛利俊	上海泰瓴	北京瑞坤	长乐泰城	北京科建	泰禾金控	武汉金沙	天津北科
资产合计	1,517,591,716.13	11,218,064,223.35	1,887,011,738.02	1,157,672,919.14	34,418,297,593.94	2,519,759,347.72	928,229,389.37	30,759,528.47
流动负债	839,710,795.77	8,731,601,377.31	1,022,859,109.52	1,147,815,874.87	11,775,233,725.91	99,305.34	878,659,618.96	1,654,744.43
非流动负债	43,138,474.94	2,420,000,000.00			15,510,798,421.28			
负债合计	882,849,270.71	11,151,601,377.31	1,022,859,109.52	1,147,815,874.87	27,286,032,147.19	99,305.34	878,659,618.96	1,654,744.43
少数股东权益								
归属于母公司股东权益					1,406,013,616.17			
按持股比例计算的净资产份额	634,742,445.42	66,462,846.04	864,152,628.50	9,857,044.27	5,726,251,830.58	2,519,660,042.38	49,569,770.41	29,104,784.04
--商誉	311,023,798.26	5,981,656.14	423,434,787.97	4,632,810.81	1,513,448,358.82	1,234,633,420.77	19,827,908.16	8,440,387.37
--内部交易未实现利润								
--其他		26,176,624.57	25,045,744.94					
对联营企业权益投资的账面价值								
营业收入								
净利润	171,078,020.68	32,158,280.71	448,480,532.91	4,632,810.81	2,207,047,003.63	1,235,302,990.34	192,670,089.29	4,003,387.37
终止经营的净利润								
综合收益总额	2,982,690.88		2,283,927,979.80		10,097,563,573.80			283.02
本年度收到的来自联营企业的股利	632,112,710.86	-19,784,121.37	547,410,086.77	-1,590,763.90	885,582,602.35	-240,064.33	-18,601,669.31	-6,243,289.04

续:

	期初余额/上期发生额							
	杭州艺辉	茵梦湖置业	南昌安晟	茵梦湖酒店	南昌欧风	增城荔丰	增城荔涛	佛山顺德
流动资产		1,125,270,069.14	1,516,027,321.99	14,150,074.16	55,930,402.10	2,678,082,419.79	1,237,684,182.40	17,316,292,238.54
非流动资产		18,745,228.01	390,544.88	21,940.36	32,316.89	1,286,462.38	2,746,697.41	227,243,674.21
资产合计		1,144,015,297.15	1,516,417,866.87	14,172,014.52	55,962,718.99	2,679,368,882.17	1,240,430,879.81	17,543,535,912.75
流动负债		1,047,133,129.57	1,249,163,503.30	66,702,947.74	134,451,164.07	2,686,157,117.47	1,327,650,333.08	14,033,282,604.58
非流动负债								3,022,000,000.00
负债合计		1,047,133,129.57	1,249,163,503.30	66,702,947.74	134,451,164.07	2,686,157,117.47	1,327,650,333.08	17,055,282,604.58
少数股东权益								
归属于母公司股东权益								
按持股比例计算的净资产份额		96,882,167.58	267,254,363.57	-52,530,933.22	-78,488,445.08	-6,788,235.30	-87,219,453.27	488,253,308.17
--商誉		47,472,262.11	130,954,638.15	-25,740,157.28	-38,459,338.09	-1,357,647.06	-17,443,890.65	97,650,661.63
--内部交易未实现利润								
--其他								
对联营企业权益投资的账面价值								

	期初余额/上期发生额							
	杭州艺辉	茵梦湖置业	南昌安晟	茵梦湖酒店	南昌欧风	增城荔丰	增城荔涛	佛山顺德
营业收入								
净利润								
终止经营的净利润								
综合收益总额								
本年度收到的来自联营企业的股利		-3,921,451.12	-538,982.36	-65,821.07	-96,950.66	-3,575,094.58	-6,527,198.18	-28,898,901.58

(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

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
厦门泰世房地产开发有限公司	-12,295,494.37	-20,086,221.98	-32,381,716.35
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司	-10,410,992.75	-30,629,685.81	-41,040,678.56

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

本公司无需要披露的承诺事项。

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

本公司不存在需要披露的或有事项。

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。

6、其他

无。

十、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2019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。

单位：元

项目	期末数	年初数
现金及现金等价物	9,891,551.32	546,058,806.67
其他应收款	-	99,644.67
借款	-	141,618,454.00
应付债券	1,441,500,197.42	739,883,311.57
应付利息	65,860,805.79	27,806,699.84

（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

2019年12月31日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，包括：为降低信用风险，本公司对客户的信用情况进行审核，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

3. 流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产	89,080,363.14			89,080,363.14
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	89,080,363.14			89,080,363.14
（三）其他权益工具投资	41,202,689.16	2,185,007,125.71	92,005,453.40	2,318,215,268.27
（四）投资性房地产		25,519,240,598.97		25,519,240,598.97
2.出租的建筑物		25,519,240,598.97		25,519,240,598.97
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

期末交易性金融资产及其他权益工具投资公允价值计量项目市价的确定依据为期末二级市场股票收盘价。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

根据出租建筑物的实际情况，对于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。

4、持续和非持续第三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

根据投资项目的估值报告。

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

无。

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

无。

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

无。

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债和长期借款、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。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

9、其他

无。

十二、关联方及关联交易**1、本企业的母公司情况**

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

本企业最终控制方是黄其森先生。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注附注九 1 在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

本期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	与本企业关系
苏州禾发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
厦门泰世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
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

合营或联营企业名称	与本企业关系
福州盛利俊实业有限公司	联营企业
福州市长乐区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
武汉金沙半岛置业有限公司	联营企业
天津北科泰禾建设发展有限公司	联营企业
杭州艺辉商务咨询有限公司	联营企业
南昌茵梦湖置业有限公司	联营企业
南昌安晟置业有限公司	联营企业
南昌欧风置业有限公司	联营企业
南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司	联营企业
增城荔涛房地产有限公司	联营企业
增城荔丰房地产有限公司	联营企业
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	联营企业

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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
福建三农新材料有限责任公司	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
福州泰禾阿莱恩斯门诊部有限公司	同一实际控制人控制
永兴达企业（香港）有限公司	同一实际控制人控制
济南泰禾爱莱恩斯综合门诊有限公司	同一实际控制人控制
北京泰禾健康管理有限公司	同一实际控制人控制
福州泰禾健康管理有限公司	同一实际控制人控制
北京泰禾健康咨询有限公司	同一实际控制人控制
杭州泰禾爱莱恩斯医疗门诊部有限公司	同一实际控制人控制
泉州泰禾爱莱恩斯门诊部有限公司	同一实际控制人控制
郑州泰禾爱莱恩斯健康管理有限公司	同一实际控制人控制
郑州泰禾健康管理有限公司	同一实际控制人控制
北京国泰保险代理有限公司福建分公司	同一实际控制人控制
上海泰爱禾健康管理有限公司	同一实际控制人控制

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
泰禾医院管理有限公司	同一实际控制人控制
上海康奈尔国际医院有限公司	同一实际控制人控制
福州泰佳实业有限公司	同一实际控制人控制
福建汇天生物药业有限公司	同一实际控制人控制
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
济南东拓置业有限公司	业务合作关联方
罗源琛凯贸易有限公司	业务合作关联方
南昌市政公用房地产集团有限公司	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
北京万科企业有限公司	子公司少数股东
康德成	子公司少数股东
林永祥	子公司少数股东
厦门悦衡企业管理有限公司	子公司少数股东
漳州嘉广企业管理有限公司	子公司少数股东
福州恒颜企业管理有限公司	子公司少数股东
福州盛利俊实业有限公司	参股公司
北京泰禾影视文化发展有限公司	参股公司
福州泰盛置业有限公司	参股公司
福建省泉州福泰瑞禾电影放映有限公司	参股公司
长泰广电房地产投资有限公司	联营企业福州盛利俊之子公司
杭州禾睿房地产开发有限公司	联营企业杭州艺辉之子公司
佛山市泰维房地产开发有限公司	联营企业佛山顺德中维之子公司

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
北京裕和中西医结合康复医院有限公司	体检费	5,160.00	110,000,000.00	否	68,432.00
北京泰禾健康管理有限公司	体检费	42,244.00		否	125,216.00

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
济南泰禾爱莱恩斯综合门诊有限公司	体检费	101,000.00	110,000,000.00	否	13,650.00
福州泰禾阿莱恩斯门诊部有限公司	体检费	340,080.00		否	79,160.00
北京泰禾健康咨询有限公司	体检费	43,000.00		否	
杭州泰禾爱莱恩斯医疗门诊部有限公司	体检费	102,900.00		否	
泉州泰禾爱莱恩斯门诊部有限公司	健康管理服务	538,200.00		否	
郑州泰禾爱莱恩斯健康管理有限公司	健康管理服务	81,800.00		否	
郑州泰禾健康管理有限公司	体检费	8,240.00		否	
合计	——	1,262,624.00			

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
福建汇天生物医药有限公司	物业收入	279,972.64	296,231.14
泰禾投资集团有限公司	物业收入	873,823.96	992,412.56
泰禾（福建）集团有限公司	物业收入		19,482.64
福州泰禾阿莱恩斯门诊部有限公司	物业收入	31,964.92	499,492.65
北京国泰保险代理有限公司	物业收入	16,230.29	
泰禾医院管理有限公司	物业收入	34,683.02	
上海泰爱禾健康管理有限公司	物业收入	32,820.75	
上海康奈尔国际医院有限公司	物业收入	45,475.24	
上海泰瓴置业有限公司	物业收入	8,809,736.46	10,883,879.91
福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	物业收入		149,833.96
福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	苗木销售	1,773,819.00	
苏州禾发房地产开发有限公司	物业收入	6,587,323.60	3,977,200.01
北京瑞坤置业有限责任公司	物业收入		1,227,569.39
厦门泰世房地产开发有限公司	物业收入	4,907,653.83	5,019,766.88
安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司	物业收入	2,230,297.91	5,121,276.67
郑州轩龙置业有限公司	物业收入		1,107,933.14
武汉金沙半岛置业有限公司	物业收入	3,683,516.61	4,766,005.56
太仓禾发房地产开发有限公司	物业收入	3,448,472.82	1,857,323.31
福州泰盛置业有限公司	物业收入	571,548.26	
杭州禾睿房地产开发有限公司	物业收入	4,387,324.40	
南昌茵梦湖置业有限公司	物业收入	4,775,575.08	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海坤安置业有限公司	物业收入	6,338,757.38	
增城荔丰房地产有限公司	物业收入	2,220,130.32	
合计		51,049,126.49	35,918,407.82

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

单位: 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
泰禾(福建)集团有限公司	本公司	管理“锦绣水乡”房地产项目, 管理服务包括建筑设计、工程管理、销售代理和综合管理等	2013年11月01日	2020年11月01日	1、设计管理服务费、工程管理服务费, 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。	84,365,152.88
济南东拓置业有限公司	济南泰禾置业集团有限公司	代办项目开发期建设手续、规划设计、招投标管理、施工管理、成本与费用控制、竣工验收、交付与保修、物业服务等内容	2017年11月22日		本次合作代建服务费预计为3,000万元人民币	9,905,660.38
上海泰瓴置业有限公司	上海禾启房地产开发有限公司	房地产项目: 上海院子一期	2016年11月01日	2019年12月31日	年度服务费含税总额不超过2200万元	20,754,716.98
上海坤安置业有限公司	上海红御投资管理有限公司	房地产项目: 上城院子一期	2017年11月05日		管理费用小于等于总销售收入的1.5%, 销售收入小于等于总销售收入的2%	18,867,924.00
合计	——	——			——	133,893,454.24

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
福州泰禾健康管理有限公司	房租		301,681.74
福州泰禾阿莱恩斯门诊部有限公司	房租		1,086,573.14
上海泰爱禾健康管理有限公司	房租	262,012.57	
泰禾医院管理有限公司	房租	259,861.48	
上海康奈尔国际医院有限公司	房租	377,195.06	
合计	—	899,069.11	1,388,254.88

本公司作为承租方：

无。

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
福州泰禾鸿运置业有限公司	600,000,000.00	2018年02月06日	2019年08月05日	是
福州泰禾鸿运置业有限公司	590,000,000.00	2017年07月14日	2020年06月26日	否
上海红御房地产开发有限公司	400,000,000.00	2018年06月21日	2023年05月30日	否
上海红御房地产开发有限公司	200,000,000.00	2018年06月22日	2023年05月30日	否
上海红御房地产开发有限公司	15,000,000.00	2019年06月21日	2023年05月30日	否
上海红御房地产开发有限公司	30,000,000.00	2019年11月29日	2023年05月30日	否
南京华誉悦港置业有限公司	800,000,000.00	2018年03月30日	2020年03月29日	是
南京吉庆房地产有限公司	2,052,000,000.00	2017年03月27日	2019年03月27日	是
上海禾矜房地产开发有限公司	830,000,000.00	2019年06月04日	2021年06月04日	否
上海禾矜房地产开发有限公司	635,000,000.00	2018年01月02日	2020年03月30日	否
福州泰禾房地产开发有限公司	720,000,000.00	2017年02月09日	2020年02月07日	否
福州泰禾房地产开发有限公司	126,350,000.00	2017年05月17日	2020年05月16日	否
福州泰禾房地产开发有限公司	42,500,000.00	2017年09月19日	2019年03月27日	否
福州泰禾房地产开发有限公司	855,000,000.00	2017年12月28日	2020年12月28日	否
福州泰禾房地产开发有限公司	1,865,000,000.00	2018年02月13日	2021年04月27日	否

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
福州泰禾房地产开发有限公司	576,000,000.00	2018年09月07日	2021年09月21日	否
福州泰禾房地产开发有限公司	505,000,000.00	2018年10月23日	2022年10月23日	否
福州泰禾房地产开发有限公司	130,000,000.00	2018年10月23日	2022年10月23日	否
福州泰屿房地产开发有限公司	170,000,000.00	2018年12月21日	2022年09月21日	否
福州新海岸旅游开发有限公司	1,600,000,000.00	2018年03月16日	2021年03月13日	否
福州泰禾房地产开发有限公司	1,393,500,000.00	2017年12月19日	2018年12月18日	否
福州泰禾房地产开发有限公司	200,000,000.00	2019年08月27日	2021年02月27日	否
福州泰禾房地产开发有限公司	700,000,000.00	2019年09月20日	2021年03月20日	否
福州泰禾房地产开发有限公司	1,100,000,000.00	2019年09月29日	2021年03月29日	否
福州泰禾房地产开发有限公司	800,000,000.00	2019年10月15日	2021年04月15日	否
福州泰禾房地产开发有限公司	1,760,000,000.00	2019年08月23日	2021年02月23日	否
福建泰信置业有限公司	686,000,000.00	2019年07月19日	2021年07月18日	否
福建泰维置业有限公司	446,600,000.00	2018年07月20日	2020年07月20日	否
泉州连禾置业有限公司	420,000,000.00	2017年06月30日	2019年06月28日	否
泉州连禾置业有限公司	275,280,400.00	2017年09月27日	2020年02月07日	否
厦门泰禾房地产开发有限公司	113,553,000.00	2017年09月28日	2020年02月03日	否
厦门泰禾房地产开发有限公司	316,938,600.00	2018年02月09日	2020年03月09日	否
厦门泰禾房地产开发有限公司	296,538,000.00	2018年06月06日	2020年06月08日	否
厦门泰禾房地产开发有限公司	417,500,000.00	2018年01月15日	2022年01月17日	否
石狮泰禾广场投资有限公司	840,000,000.00	2017年01月24日	2020年01月22日	否
漳州泰禾房地产开发有限公司	2,699,400,000.00	2019年09月10日	2022年09月15日	否
中山市乐美达儿童用品有限公司	160,000,000.00	2019年09月30日	2022年07月19日	否
深圳中维菁山房地产开发有限公司	5,599,000,000.00	2017年04月21日	2022年04月18日	否
上海金闵房地产开发有限公司	600,000,000.00	2018年06月25日	2023年06月25日	否
杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司	537,680,000.00	2018年09月27日	2023年09月27日	否
苏州禾瑞房地产开发有限公司	1,270,000,000.00	2019年01月01日	2023年03月29日	否
句容濠峰置业有限公司	1,400,000,000.00	2018年11月29日	2023年11月29日	否
上海禾矜房地产开发有限公司	1,450,000,000.00	2019年06月04日	2022年06月04日	否
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	2,840,000,000.00	2017年07月29日	2023年07月20日	否
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	23,847,261.12	2017年04月13日	2022年04月18日	否
北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司	200,000,000.00	2018年04月17日	2022年01月13日	否
北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司	300,000,000.00	2018年04月27日	2022年04月27日	否

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京泰禾房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2018年09月25日	2022年09月24日	否
郑州泰禾润通置业有限公司	100,000,000.00	2017年08月18日	2023年03月18日	否
郑州泰禾运成置业有限公司	957,000,000.00	2018年03月28日	2022年03月28日	否
天津泰禾锦川置业有限公司	250,000,000.00	2019年07月24日	2022年07月23日	否
天津泰禾锦川置业有限公司	150,000,000.00	2018年11月20日	2019年11月26日	是
福州泰禾锦兴置业有限公司	2,400,000,000.00	2019年08月08日	2022年08月29日	否
郑州中盟文化生态旅游开发有限公司	150,000,000.00	2019年10月09日	2022年10月09日	否
TahoeGroupGlobal(Co.,)Limited	1,395,240,000.00	2018年01月17日	2021年01月17日	否
TahoeGroupGlobal(Co.,)Limited	1,569,645,000.00	2018年01月17日	2023年01月17日	否
TahoeGroupGlobal(Co.,)Limited	1,604,526,000.00	2018年03月06日	2021年01月17日	否
TahoeGroupGlobal(Co.,)Limited	697,620,000.00	2018年05月23日	2021年01月17日	否
TahoeGroupGlobal(Co.,)Limited	2,790,480,000.00	2019年07月10日	2022年07月10日	否
TahoeGroupGlobal(Co.,)Limited	697,620,000.00	2019年09月10日	2020年09月12日	否
TahoeGroupGlobal(Co.,)Limited	697,620,000.00	2019年09月17日	2020年09月11日	否
TahoeGroupGlobal(Co.,)Limited	770,870,100.00	2019年12月12日	2020年12月10日	否
泉州华大泰禾广场投资有限公司	1,370,000,000.00	2017年09月27日	2019年10月13日	是
泉州华大泰禾广场投资有限公司	300,000,000.00	2018年12月21日	2020年06月20日	是
苏州锦润置业有限公司	778,000,000.00	2018年02月08日	2021年01月30日	否
福州中维房地产开发有限公司	800,000,000.00	2016年02月04日	2026年01月28日	否
福州中维房地产开发有限公司	387,100,000.00	2017年05月27日	2026年01月28日	否
福建华夏世纪园发展有限公司	325,000,000.00	2017年03月06日	2020年02月23日	否
福州凯泽雅丹实业有限公司	148,400,000.00	2017年12月08日	2018年12月07日	是
福州瑞邦道诚实业有限公司	140,900,000.00	2017年12月08日	2018年12月07日	是
上海红御房地产开发有限公司	45,000,000.00	2018年05月31日	2023年05月30日	否
上海红御房地产开发有限公司	600,000,000.00	2018年06月21日	2023年05月30日	否
南京泰禾锦鸿置业有限公司	670,000,000.00	2017年10月24日	2020年10月24日	否
福州泰禾运成置业有限公司	454,000,000.00	2017年07月14日	2020年06月26日	否
北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2017年03月29日	2019年07月26日	否
北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	700,472,532.50	2018年09月14日	2019年07月26日	否
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	1,300,000,000.00	2018年03月06日	2020年03月14日	否
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	1,648,304,356.23	2018年06月28日	2019年07月09日	否
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2016年12月20日	2018年12月20日	是

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京中维泰禾置业有限公司	500,000,000.00	2016年09月01日	2019年09月02日	是
北京泰禾置业有限公司	1,000,000,000.00	2018年02月24日	2019年02月24日	是
北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司	500,000,000.00	2017年12月06日	2019年12月06日	是
北京中维泰禾房地产开发有限公司	2,229,000.00	2017年12月13日	2018年12月12日	是
北京泰禾锦辉置业有限公司	3,897,500,000.00	2017年09月19日	2020年09月28日	是
济南中维置业有限公司	4,974,200.00	2017年06月09日	2020年06月08日	是
郑州泰禾红门置业有限公司	1,139,960,000.00	2017年07月12日	2019年06月12日	是
济南东禾置业有限公司	700,000,000.00	2018年03月07日	2020年03月06日	是
江西蓝天碧水开发建设有限公司	570,000,000.00	2017年12月26日	2020年09月24日	否
河北泰禾嘉兴房地产开发有限公司	240,000,000.00	2018年01月23日	2020年12月27日	否
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	689,600,000.00	2017年03月31日	2020年06月19日	否
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	972,000,000.00	2017年05月12日	2020年05月11日	否
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	388,000,000.00	2018年04月26日	2020年09月29日	否
深圳泰禾房地产开发有限公司	4,891,982,569.18	2017年04月21日	2020年04月18日	否
深圳中维菁山房地产开发有限公司	5,599,000,000.00	2017年04月21日	2020年04月18日	否
深圳中维菁山房地产开发有限公司	50,000,000.00	2018年05月29日	2019年05月29日	是
珠海保税区启航物流有限公司	734,800,000.00	2016年12月07日	2018年12月07日	否
珠海保税区启航物流有限公司	1,000,000,000.00	2018年01月11日	2020年12月20日	否
上海兴闾房地产开发有限公司	1,383,840,000.00	2017年03月31日	2019年12月31日	是
上海兴闾房地产开发有限公司	520,000,000.00	2018年01月30日	2021年02月06日	是
上海兴闾房地产开发有限公司	600,000,000.00	2018年12月14日	2019年06月13日	是
北京泰禾锦绣置业有限公司	1,000,000,000.00	2018年10月26日	2023年10月08日	是
东莞市金泽置业投资有限公司	120,000,000.00	2017年03月09日	2019年09月09日	否
东莞市金泽置业投资有限公司	260,000,000.00	2018年03月08日	2019年09月08日	是
北京中维房地产开发有限公司	1,900,000,000.00	2018年12月05日	2020年06月06日	否
北京中维房地产开发有限公司	1,200,000,000.00	2018年12月28日	2020年06月28日	否
北京中维房地产开发有限公司	1,400,000,000.00	2018年04月02日	2020年04月01日	否
福建中维房地产开发有限公司	282,000,000.00	2019年09月10日	2020年09月10日	否
合计	99,045,621,019.03			

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已
-----	------	-------	-------	-------

				经履行完毕
黄其森、叶荔	686,000,000.00	2019年07月19日	2021年07月18日	否
黄其森、叶荔	446,600,000.00	2018年07月20日	2020年07月20日	否
黄其森、叶荔、济南泰禾置业有限公司	420,000,000.00	2017年06月30日	2019年06月28日	否
黄其森、叶荔	275,280,400.00	2017年09月27日	2020年02月07日	否
黄其森、叶荔	113,553,000.00	2017年09月28日	2020年02月03日	否
黄其森、叶荔	316,938,600.00	2018年02月09日	2020年03月09日	否
黄其森、叶荔	296,538,000.00	2018年06月06日	2020年06月08日	否
黄其森、叶荔	417,500,000.00	2018年01月15日	2022年01月17日	否
黄其森、叶荔	840,000,000.00	2017年01月24日	2020年01月22日	否
黄其森	1,619,640,000.00	2019年09月10日	2022年09月15日	否
厦门悦霖企业管理有限公司	1,079,760,000.00	2019年09月10日	2022年09月15日	
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	1,495,000,000.00	2017年12月26日	2019年12月25日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	1,500,000,000.00	2018年01月04日	2020年01月03日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	800,000,000.00	2018年01月09日	2020年01月08日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	200,000,000.00	2018年01月19日	2020年01月18日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森	360,940,000.00	2017年04月10日	2019年04月09日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	160,977,200.00	2017年09月22日	2019年09月22日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	715,000,000.00	2017年03月31日	2019年03月30日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	113,652,000.00	2018年02月08日	2020年02月08日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	41,580,000.00	2018年02月27日	2020年02月27日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	62,469,000.00	2018年03月07日	2020年03月07日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	6,187,500.00	2018年03月30日	2020年03月30日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森、叶荔	686,763,000.00	2018年02月13日	2020年02月13日	否
黄其森先生	600,000,000.00	2017年03月09日	2019年09月09日	是
黄其森先生、叶荔女士	339,400,000.00	2017年09月29日	2019年11月03日	是
黄其森先生、叶荔女士	200,000,000.00	2017年12月19日	2019年03月18日	是
泰禾投资集团有限公司	930,000,000.00	2018年06月15日	2019年06月14日	是
泰禾投资集团有限公司	304,200,000.00	2018年07月31日	2019年07月31日	是
泰禾投资集团有限公司、黄其森先生	400,980,000.00	2017年04月10日	2019年04月09日	是
泰禾投资集团有限公司、黄其森先生、叶荔女士	420,977,200.00	2017年09月25日	2019年09月24日	是
泰禾投资集团有限公司、黄其森先生、叶荔女士	1,280,000,000.00	2017年09月29日	2019年11月28日	是
泰禾投资集团有限公司、黄其森先生、叶	800,000,000.00	2017年03月31日	2019年03月30日	是

荔女士				
泰禾投资集团有限公司、黄其森先生	300,000,000.00	2018年01月17日	2019年01月16日	是
泰禾投资集团有限公司、黄其森先生	1,000,000,000.00	2018年06月01日	2019年06月07日	是
泰禾投资集团有限公司、黄其森先生	880,800,000.00	2017年09月30日	2019年03月29日	是
泰禾投资集团有限公司、黄其森先生	600,000,000.00	2017年12月07日	2019年09月28日	是
泰禾投资集团有限公司、黄其森先生、叶荔女士	930,000,000.00	2017年10月30日	2019年10月29日	是
中合中小企业融资担保有限公司	500,000,000.00	2017年12月25日	2019年12月24日	是
泰禾投资集团有限公司、北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司、张家口鸿运房地产开发有限公司及黄其森先生、叶荔女士	4,000,000,000.00	2017年10月10日	2019年10月09日	是
泰禾投资集团有限公司、黄其森	5,599,000,000.00	2017年04月21日	2022年04月18日	否
泰禾投资集团有限公司、黄其森先生、叶荔女士	3,000,000,000.00	2018年12月24日	2022年12月24日	否
新华都集团、陈发树先生提供担保	83,330,000.00	2017年01月18日	2020年01月18日	否
新华都集团、陈发树先生提供担保	300,000,000.00	2017年03月07日	2023年03月06日	否
合计	35,123,065,900.00			

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	说明
泰禾投资集团有限公司	8,009,934,352.22	往来款
福州泰佳实业有限公司	155,000,000.00	往来款
厦门泰世房地产开发有限公司	172,384,108.52	往来款
上海泰瓴置业有限公司	173,306,125.89	往来款
苏州禾发房地产开发有限公司	281,052,082.55	合作款及往来款
福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	11,950,916.36	合作款及往来款
福州盛利俊实业有限公司	718,052,242.08	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	182,971,552.13	合作款及往来款
郑州轩龙置业有限公司	569,386,981.74	合作款及往来款
上海坤安置业有限公司	1,036,020,000.00	合作款及往来款
武汉金沙半岛置业有限公司	183,219,289.93	合作款及往来款
太仓禾发房地产开发有限公司	154,221,282.56	合作款及往来款

关联方	拆借金额	说明
湖南浔龙河泰维置业有限公司	164,664,340.25	合作款及往来款
野风集团房地产股份有限公司	401,161,343.58	合作款及往来款
康德成	26,000,000.00	合作款及往来款
南昌市政公用房地产集团有限公司	221,800,000.00	合作款及往来款
福州恒颜企业管理有限公司	32,270,400.00	合作款及往来款
合计	12,493,395,017.81	——
福州泰佳实业有限公司	28,593,226.79	商票承兑款
泰禾投资集团有限公司	7,448,566,925.97	往来款
福建三农新材料有限责任公司	194,972.10	往来款
厦门泰世房地产开发有限公司	378,702,849.00	往来款
上海泰瓴置业有限公司	228,478,095.32	往来款
北京瑞坤置业有限责任公司	136,195,741.67	往来款
苏州禾发房地产开发有限公司	7,137,350.64	合作款及往来款
福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	16,912,045.37	合作款及往来款
福州盛利俊实业有限公司	75,929,721.40	合作款及往来款
北京泰禾影视文化发展有限公司	2,198,856.00	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	70,785,678.06	合作款及往来款
郑州轩龙置业有限公司	297,522,992.55	合作款及往来款
上海坤安置业有限公司	20,000,000.00	合作款及往来款
达盛集团山东置业有限公司	400,000,000.00	合作款及往来款
武汉金沙半岛置业有限公司	15,851,111.11	合作款及往来款
太仓禾发房地产开发有限公司	20,341,038.76	合作款及往来款
湖南浔龙河泰维置业有限公司	1,603,740.65	合作款及往来款
济南东拓置业有限公司	27,894,423.67	合作款及往来款
罗源琛凯贸易有限公司	61,317,933.33	合作款及往来款
北京万科企业有限公司	196,648,037.94	合作款及往来款
野风集团房地产股份有限公司	363,956,320.93	合作款及往来款
南昌市政公用房地产集团有限公司	716,893,338.61	合作款及往来款
康德成	98,067,856.00	合作款及往来款
林永祥	25,851,440.40	合作款及往来款
福州恒颜企业管理有限公司	37,876.38	合作款及往来款
合计	10,639,681,572.65	——

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

无。

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
董事：		
黄其森	1,810,000.00	1,290,000.00
廖光文	600,000.00	600,000.00
沈琳	1,370,000.00	980,000.00
葛勇	1,370,000.00	980,000.00
独立董事：		
封和平	200,000.00	200,000.00
蒋杰宏		
郑新芝	200,000.00	200,000.00
监事：		
丁毓琨		258,300.00
刘枫	1,260,000.00	900,000.00
李卫东	1,250,000.00	890,000.00
余敦成	1,260,000.00	891,700.00
李朝阳		
其他高级管理人员：		
姜明群	1,340,000.00	
郑钟		700,000.00
朱进康		700,000.00
沈力男		300,000.00
张晋元	330,000.00	960,000.00
夏亮	740,000.00	940,000.00
陈波	1,340,000.00	960,000.00
王景岗	1,340,000.00	940,000.00
邵志荣	1,320,000.00	940,000.00
李斌		700,000.00
洪再春		
罗俊		

项目	本期发生额	上期发生额
成尔骏		

(8) 其他关联交易

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	6,691,759.67		6,691,758.67	
	苏州禾发房地产开发有限公司	2,950,000.00		1,305,593.00	
	厦门泰世房地产开发有限公司	1,335,466.19		2,407,951.32	
	郑州轩龙置业有限公司			1,174,409.16	
	安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司	692,530.00		9,336,942.06	
	武汉金沙半岛置业有限公司			510,267.91	
	太仓禾发房地产开发有限公司			1,191,197.00	
	湖南浔龙河泰维置业有限公司			267,576.48	
	泰禾（福建）集团有限公司			17,773,368.90	
	泰禾投资集团有限公司	65,464.00		131,993.00	
	福建汇天生物药业有限公司	597,985.50		265,752.34	
	福州泰禾阿莱恩斯门诊部有限公司	127,859.68		96,899.76	
	济南东拓置业有限公司	10,500,000.00			
	南昌茵梦湖置业有限公司	2,438,333.00			
	深圳信润房地产开发有限公司	449,843.40			
	福州泰盛置业有限公司	17,313,616.33			
	福建省泉州福泰瑞禾电影放映有限公司	2,455,148.88			
	上海泰爱禾健康管理咨询有限公司	309,903.19			
	泰禾医院管理有限公司	309,618.55			
	上海康奈尔国际医院有限公司	444,258.55			
	上海坤安置业有限公司	1,042,119.00			
	上海泰瓴置业有限公司	38,549,076.75			

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	杭州禾睿房地产开发有限公司	5,725,777.46			
	增城荔涛房地产有限公司	66,623,200.00			
	增城荔丰房地产有限公司	69,635,800.00			
合计		228,257,760.15		41,153,709.60	
其他应收款					
	安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司	959,654,895.61		1,071,840,769.68	
	北京万科企业有限公司	196,648,037.94			
	北京泰禾影视文化发展有限公司	56,198,856.00		54,000,000.00	
	佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	4,309,776.30			
	福州盛利俊实业有限公司			555,691,400.24	
	福州运成兴通实业有限公司			63,901,731.75	
	杭州临安同人置业有限公司			148,478,059.91	
	湖南浔龙河泰维置业有限公司			163,570,599.60	
	济南东拓置业有限公司	94,086,738.44		66,192,314.77	
	罗源琛凯贸易有限公司	116,317,933.33		55,000,000.00	
	南昌市政公用房地产集团有限公司	495,093,338.61			
	南昌安晟置业有限公司	745,940.08			
	南昌欧风置业有限公司	63,204,148.34			
	南昌茵梦湖置业有限公司	292,589,496.44			
	厦门泰世房地产开发有限公司	784,305,052.49		577,986,312.01	
	上海坤安置业有限公司	253,980,000.00		1,270,000,000.00	
	上海泰瓴置业有限公司	200,419,744.56		145,247,775.13	
	深圳信润房地产开发有限公司	676,267,437.92		676,267,437.92	
	武汉金沙半岛置业有限公司	176,041,387.84		343,409,566.66	
	增城荔涛房地产有限公司	166,289,988.39			
	厦门悦衡企业管理有限公司	242,345,732.34			
	康德成	72,067,856.00			
	林永祥	25,851,440.40			
	漳州嘉广企业管理有限公司	397,800,000.00			
	福州恒颜企业管理有限公司	37,876.38			
	佛山市泰维房地产开发有限公司	2,279.00			

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	郑州轩龙置业有限公司			272,618,621.95	
	南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司	63,000.00			
合计		5,274,320,956.41		5,464,204,589.62	
长期应收款					
	宁波汇融沁齐股权投资合伙企业	100,000,000.00		1,080,000,000.00	
	上海泰瓴置业有限公司			12,270,000.00	
合计		100,000,000.00		1,092,270,000.00	

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	泉州泰禾爱莱恩斯门诊部有限公司	39,580.00	
	福州泰禾阿莱恩斯门诊部有限公司	64,620.00	
合计		104,200.00	
其他应付款			
	福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	191,382,997.58	196,344,126.59
	达盛集团山东置业有限公司		400,000,000.00
	福建三农新材料有限责任公司		84,013.20
	增城荔丰房地产有限公司	1,451,381,133.95	
	泰禾投资集团有限公司	675,626,321.33	114,258,895.08
	北京瑞坤置业有限责任公司	353,748,997.22	489,944,738.89
	苏州禾发房地产开发有限公司	768,540,239.66	494,625,507.75
	太仓禾发房地产开发有限公司	593,259,442.54	459,379,198.74
	福州泰佳实业有限公司	138,406,773.21	12,000,000.00
	福州泰盛置业有限公司	258,034,999.78	
	福州傲尔企业管理有限公司	434,020,000.00	
	福州盛利俊实业有限公司	86,431,120.44	
	杭州禾睿房地产开发有限公司	91,479,379.05	
	漳州嘉广企业管理有限公司	148,480,000.00	
	佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	58,952,127.33	
	福州恒颜企业管理有限公司	32,270,400.00	

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
	野风集团房地产股份有限公司	37,205,022.65	
合计		5,319,218,954.74	2,166,636,480.25

7、关联方承诺

无

8、其他

十三、股份支付

无。

十四、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1.其他重大财务承诺事项

(1) 合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵质押担保情况

截至2019年12月31日，合并范围内各公司以账面价值788.93亿的资产作为抵押物，以直接和间接持有的账面价值为130.43亿元的股权作为质押物，为自身对外借款提供担保，相关被担保的借款余额为663.91亿元。

(2) 其他承诺事项

2018年至2020年股东回报规划：

a公司可以采取现金、股票或现金与股票相结合的方式分配股利，并优先采取现金分红的利润分配方式；在公司具有成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素的情况下，公司可以采用发放股票股利方式进行利润分配。在有条件情况下，公司可以进行中期现金分红；

b公司根据《公司法》、《公司章程》等规定，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，任何三个连续年度内，以现金方式累计分配的利润原则上应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；

c公司董事会应当综合考虑公司行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分情形并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策，现金分红比例具体按照公司所处的发展阶段确定。

2.其他或有负债及其财务影响

本公司按照房地产经营惯例为商品房购买人提供按揭贷款担保，该担保为阶段性连带担保，担保期限自公司、按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房人办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。截至报告期末，本公司为商品房购买人提供的阶段性担保额为254.56亿元。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。

3.截至2019年12月31日，本公司无其他需要披露的重大或有事项。

（二）或有事项

1.资产负债表日存在的重要或有事项

1) 与合营企业和联营企业投资相关的或有负债详见“附注九、在其他主体中的权益3”。

2) 未决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响

①2017年9月14日，公司全资子公司江苏泰禾锦城置业有限公司（以下简称“锦城置业”）与沃得国际控股有限公司、沃得重工（中国）有限公司、江苏沃得工程机械销售有限公司、江苏沃得起重机有限公司（以上四家公司合称为“出让方”）签署了《关于江苏沃得宝华休闲度假开发有限公司之股权转让协议》，以江苏沃得宝华休闲度假开发有限公司（以下简称“沃得宝华”）股东全部权益评估值人民币323,340.99万元为依据，锦城置业以合计人民币317,895.17万元受让沃得宝华100%股权，同时，锦城置业需向沃得宝华提供人民币62,408.09万元股东借款，专项用于沃得宝华偿还原股东及关联公司、公司认可的其他第三方的相关债务。交易对价合计为380,303.26万元。

2017年9月14日，锦城置业受让沃得宝华100%股权已完成相关工商变更事宜。我公司已经于2017年度将沃得宝华纳入合并范围。截至2019年2月12日，锦城置业已支付共计256,512.97万元的交易对价款，包含向出让方支付的196,000万元股权转让对价款以及向沃得宝华提供的60,512.97万元股东借款。

2019年1月13日，因锦城置业与沃得宝华原股东方发生涉及股权转让及项目开发事项的诉讼（详见公司2019-013号公告），本次交易的后续进展以及项目的开发运营将受到影响，存在不确定性。

该事项对公司生产经营及偿债能力无重大影响。目前本诉讼涉及的房地产项目尚未开发及销售，因此本诉讼对项目公司的生产经营无直接影响。由于本案尚未开庭审理，其对公司财务状况、本期利润及期后利润的影响暂时无法准确估计。

②2019年4月，公司收到《福建省厦门市中级人民法院告知审判庭组成人员通知书》（（2019）闽02民初20号）、《应诉通知书》及《民事起诉状》，因票据纠纷事项，康佳商业保理（深圳）有限公司（以下简称“康佳商业保理”）向福建省厦门市中级人民法院对公司及相关当事人提起了诉讼，福建省厦门市中级人民法院已受理。

诉讼理由：2017年10月10日，因业务合作，厦门联创与泰佳实业签订了《电子产品购销合同》。2017年10月18日，康佳商业保理与厦门联创签订了《国内有追索权明保理业务合同》，厦门联创将其对泰佳实业的应收账款债权5,000万元转让给原告申请保理融资。2017年10月19日至2017年11月8日，厦门联创先后向原告背书转让电子商业承兑汇票十张，金额合计5,000万元，出票人为泰佳实业、承兑人为公司，收款人为厦门联创。目前，上述票据已到期，承兑人未付款。

本次诉讼所涉事项为公司原全资子公司泰佳实业的商票纠纷事项。公司于2015年12月设立了全资子公司福州泰佳实业有限公司，主要经营业务为商品贸易。2016年至2017年，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”）、厦门联创分别开展贸易业务。根据业务合同约定，泰佳实业向晋西公司、厦门联创分别开具了金额合计1亿元、1.12亿元的商业承兑汇票作为支付货款的担保，并约定该商票仅用于担保支付货款，不得贴现或转让，票据承兑人为泰禾集团。合同约定，在业务实际开展金额累计达到一定标准时，晋西公司、厦门联创须将泰佳实业开具的商票全额返还。

2017年11月，泰佳实业发现晋西公司、厦门联创在未征得泰佳实业许可的情形下，通过篡改原购销合同、私刻泰佳实业公章等不正当途径、方式擅自将上述商票转让给第三方，构成违法行为。泰佳实业立即停止与晋西公司、厦门联创的业务往来，并积极向对方追索商票。截至目前，尚余合计1.67亿元的商票未追回。

因商票无法追回，2018年3月、2018年9月，泰佳实业向福州市公安局经济犯罪侦查大队分别就晋西公司、厦门联创违法贴现、转让商票一事提出刑事控告。2018年6月20日及2018年10月25日，泰佳实业收到福州市公安局出具的相关立案通知书。

2018年1月19日，公司与泰禾投资集团有限公司（以下简称“泰禾投资”）签订《福州泰佳实业有限公司股权转让协议》，以泰佳实业2017年12月31日的账面净资产为依据，以2,200万元将公司持有的泰佳实业100%股权转让给泰禾投资，并约定公司因泰佳实业所开展的业务而产生的应由公司承担的债权债务均由受让方承接。根据股权转让协议约定，对于泰佳实业未收回的由公司承兑的汇票金额共计1.67亿元，泰佳实业已将对应商票备付金全额支付给本公司，作为公司或有承兑义务的保证金。

2018年至今，公司陆续收到上述未追回商票的持票人的诉讼，截至目前，涉案共8起，除本公告所述案件外，其他案件

的单个案件涉案商票金额为600万元至3,000万元不等,所有相关案件涉案商票金额合计1.57亿元。(详见公司2019-047号公告)

截至本报告披露日,涉及到未由泰佳实业收回的由本公司承兑的汇票金额共计1.67亿元,泰佳实业已将对应商票备付金全额支付给本公司,本事项预计不会对公司造成损失,公司未计提预计负债。该事项对公司生产经营及偿债能力无重大影响。

③卢泽芳、王照文请求中国广州仲裁委员会依法裁决福建中维房地产开发有限公司支付东莞市金泽置业投资有限公司20%股权对价16,750万元及利息19,083,636.58元直至全部清偿为止(按照中国人民银行同期同类逾期贷款利率计算:其中以11,000万元为本金,从2017年10月30日起,暂计至2019年3月31日利息为11,101,335.62元;以5,000万元为本金从2017年12月30日起,暂计至2019年3月31日利息为4,450,684.93元;以7,210万元为本金,从2018年6月30日起,暂计至2019年3月31日利息为3,531,616.03元,并承担本案律师费280万元。

2016年4月20日,本公司旗下全资子公司福建中维房地产开发有限公司与东莞市金泽置业投资有限公司(以下简称“东莞金泽置业”)股东卢泽芳、王照文签署了《股权转让协议》,协议约定以67,000万元对价收购东莞金泽置业80%股权,项目总对价83,750万元。本公司已支付相应股权转让款。

2017年5月19日,基于双方当时特定的合作背景,福建中维房地产开发有限公司出具了《关于东莞市金泽置业投资有限公司自然人股东保底利润的承诺函》(以下简称“《承诺函》”),《承诺函》中承诺向两股东支付保底利润及股权对价合计共23210万元,付款时间安排为2017年10月30日付款11,000万元、2017年12月30日付款5000万元、2018年6月30日付款7210万元。但《承诺函》出具后,福建中维房地产开发有限公司未能按照《承诺函》的付款时间及付款金额向东莞市金泽置业投资有限公司股东支付承诺的保底金额及股权对价。2019年2月1日,卢泽芳、王照文、东莞金泽置业与福建中维签署《协议书》,协议中约定各方同意以东莞金泽置业的部分物业的方式向股东卢泽芳、王照文支付保底利润6,460万元,但其余的16,750万元至今仍无法支付。目前该案件未开庭,公司已在2019年报表中就申请人仲裁请求中1,908.36万元利息和280.00万元的诉讼费计提预计负债。

④2019年10月21日,浙江稠州商业银行股份有限公司向杭州市中级人民法院提起诉讼,请求泰禾集团股份有限公司归还借款本金16,097.72万元,并支付从2019年9月23日起至借款本金实际清偿完毕之日止按年利率14.51235%计算的罚息。账面已就2019年9月24日至2019年12月31日的罚息计提2,089,748.68元的预计负债。

3) 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

为关联方提供担保详见“本附注十二、关联方交易5”。

除存在上述或有事项外,截止2019年12月31日,本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

4) 已到期尚未还款的借款

截至2019年12月31日,已到期尚未还款的借款本金总额为48.62亿元,公司已根据借款合同相关约定计提了1.25亿元的预计负债。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项,也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

无。

2、利润分配情况

无。

3、销售退回

无。

4、其他资产负债表日后事项说明

(1) 公司因子公司未履行还款义务而被列为被执行人。2018年3月,公司控股子公司北京泰禾嘉信与华能信托签订《项目收益权转让及回购合同》,华能信托以收益权转让及回购的融资方式向北京泰禾嘉信发放项目收益权转让价款13亿元,期限为2018年3月至2020年3月。公司的控股子公司北京侨禧对合同项下的项目收益权回购及回购价款支付义务承担连带责任,泰禾集团为前述义务提供了连带责任担保,相关担保额度经公司第八届董事会第十五次会议以及2017年第三次临时股东大会审议通过(担保事项公告编号:2017-21号)。本次融资事项公司实际控制人黄其森先生亦提供了连带责任担保。2020年一季度,受到新冠病毒肺炎疫情影响,项目公司北京泰禾嘉信销售及回款受到严重影响,导致未能按时支付回购价款,华能信托遂于2020年5月6日申请执行,项目公司、项目公司的连带回购义务人北京侨禧、北京泰禾锦辉置业有限公司以及为该项回购义务提供保证担保的泰禾集团及黄其森先生承担连带责任而被列为被执行人;

2017年12月,公司全资子公司北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司向金融机构借款5亿元,由中合中小企业融资担保股份有限公司(以下简称“中合担保”)提供担保,公司就此融资事项提供反担保,相关担保额度经公司第八届董事会第三十四次会议以及2017年第十四次临时股东大会审议通过(担保事项公告编号:2017-189号)。本次融资事项,公司控股股东泰禾投资集团股份有限公司、公司全资子公司济南泰禾置业集团有限公司、公司实际控制人及一致行动人黄其森先生、叶荔女士亦提供了反担保。截至2019年12月,因项目公司销售不达预期导致资金紧张,北京泰禾嘉盈未按时足额清偿上述贷款,中合担保履行了保证责任,代北京泰禾嘉盈偿还了贷款本金及逾期期间的利息共计人民币501,284,246.58元。截至2020年1月,北京泰禾嘉盈分次偿还中合担保代偿款项共计人民币14,000,000元,抵扣相应利息、罚息和代偿款项本金后,北京泰禾嘉盈尚有代偿款项余款人民币491,205,678.67元未予清偿,公司未履行反担保责任。中合担保遂于2020年4月20日申请执行,债务人北京泰禾嘉盈以及担保方泰禾集团、济南泰禾置业集团有限公司、泰禾投资集团股份有限公司、黄其森先生和叶荔女士被列为被执行人。4月29日,北京泰禾嘉盈向中合担保继续付款1,000万元。

(2) 截至报告日,公司存在的已到期未付借款金额为235.58亿元,尚未支付的罚息为6.40亿元。

除存在上述资产负债表日后事项外,截至财务报告批准报出日止,本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

无。

2、债务重组

无。

3、资产置换

无。

4、年金计划

无。

5、终止经营

无。

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

本公司根据内部组织结构、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。本公司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、宁德和南昌等。

北京区域包含如下城市：北京、天津、济南、太原、郑州、环京和石家庄等。

上海区域包含如下城市：上海、南京、杭州和苏州等。

广深区域包含如下城市：深圳、广州、肇庆、佛山和珠海等。

武汉区域包含如下城市：武汉、长沙和合肥等。

其他主要是酒店、物业、教育及服务等其他板块业务。

为了评价各个分部的业绩及向其配置资源，本公司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。未分配项目主要包括总部及香港公司。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	福州区域	北京区域	上海区域	广深区域	武汉区域	其他	分部间抵销	合计
分部营业收入	5,218,595,936.37	11,366,947,571.72	3,021,389,047.43	3,813,058.02		5,546,390,881.81	-1,536,521,208.23	23,620,615,287.12
分部营业成本	3,753,021,435.73	8,754,574,150.96	2,997,135,713.13	586,546.44		3,320,763,253.21	976,815,577.84	19,802,896,677.31
分部利润总额	997,308,124.61	781,153,595.49	-1,203,698,651.36	-220,640,063.42	62,538.83	341,935,735.27	-645,578,761.71	50,542,517.71
分部资产总额	181,518,455,694.97	201,637,592,777.34	147,661,869,824.69	21,210,076,754.18	824,987,780.53	246,073,939,602.13	-574,437,632,265.27	224,489,290,168.57

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

无。

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

无。

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
其中：					
按组合计提坏账准备的应收账款	2,395,110,373.05	100.00%	4,471,746.20	0.19%	2,390,638,626.85
其中：					
账龄分析法组合	89,434,924.05	3.73%	4,471,746.20	5.00%	84,963,177.85
其他组合	2,305,675,449.00	96.27%			2,305,675,449.00
合计	2,395,110,373.05	100.00%	4,471,746.20	0.19%	2,390,638,626.85

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
其中：					
按组合计提坏账准备的应收账款	1,381,134,055.12	100.00%	2,759,452.66	0.20%	1,378,374,602.46
其中：					
账龄分析法组合	55,189,053.22	4.00%	2,759,452.66	5.00%	52,429,600.56
其他组合	1,325,945,001.90	96.00%	-	-	1,325,945,001.90
合计	1,381,134,055.12	100.00%	2,759,452.66	5.00%	1,378,374,602.46

按单项计提坏账准备：

无。

按组合计提坏账准备：

账龄分析法组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	89,434,924.05	4,471,746.20	5.00%
合计	89,434,924.05	4,471,746.20	--

按组合计提坏账准备:

其他组合

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合并范围关联方款项	2,155,234,849.00		
其他关联方款项	150,440,600.00		
合计	2,305,675,449.00		--

按账龄披露

单位: 元

账龄	账面余额
1 年以内 (含 1 年)	2,395,110,373.05
合计	2,395,110,373.05

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提预期信用损失的应收账款						
按组合计提预期信用损失的应收账款	2,759,452.66	1,712,293.54				4,471,746.20
其他组合						
合计	2,759,452.66	1,712,293.54				4,471,746.20

(3) 本期实际核销的应收账款情况

无。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深圳泰禾房地产开发有限公司	248,476,900.00	10.10%	
山西俊嘉房地产开发有限公司	149,471,100.00	6.07%	
北京泰禾锦绣置业有限公司	118,083,100.00	4.80%	
福建中维房地产开发有限公司	102,426,500.00	4.16%	
深圳中维菁山房地产开发有限公司	102,312,800.00	4.16%	
合计	720,770,400.00	29.29%	

(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

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		0.00
应收股利	1,098,289.32	0.00
其他应收款	130,374,253,637.92	97,280,607,267.00
合计	130,375,351,927.24	97,280,607,267.00

(1) 应收利息

无。

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
中国武夷实业股份有限公司	1,098,289.32	

合计	1,098,289.32	0.00
----	--------------	------

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

无。

3) 坏账准备计提情况

无。

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金押金	70,126,622.25	100,306,810.86
备用金	2,060.20	2,393.40
代垫款项	1,416,143.94	
往来款	129,934,973,730.90	96,696,026,275.93
合作款		482,615,900.00
其他	119,565.68	2,661,538.04
关联方往来款	410,000,000.00	
合计	130,416,638,122.97	97,281,612,918.23

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	1,005,651.23			1,005,651.23
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—
本期计提	41,378,833.82			41,378,833.82
2019 年 12 月 31 日余额	42,384,485.05			42,384,485.05

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	130,414,251,371.98
1 至 2 年	9,600.00
2 至 3 年	1,751,094.98
3 年以上	626,056.01
3 至 4 年	626,056.01
合计	130,416,638,122.97

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
账龄分析组合	1,005,651.23	41,378,833.82				42,384,485.05
合计	1,005,651.23	41,378,833.82				42,384,485.05

4) 本期实际核销的其他应收款情况

无。

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
福州泰禾房地产开发有限公司	内部关联方往来款	21,133,463,693.45	1 年以内	16.20%	
深圳泰禾房地产开发有限公司	内部关联方往来款	7,870,851,511.87	1 年以内	6.04%	
北京禾皓置业有限公司	内部关联方往来款	7,198,033,244.00	1 年以内	5.52%	
北京泰禾锦川置业有限公司	内部关联方往来款	5,807,797,725.79	1 年以内	4.45%	
张家口鸿运房地产开发有限公司	内部关联方往来款	5,487,322,000.00	1 年以内	4.21%	
合计	--	47,497,468,175.11	--	36.42%	

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

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,697,976,953.82		3,697,976,953.82	2,841,976,953.82	19,000,000.00	2,822,976,953.82
对联营、合营企业投资	3,460,485,340.20		3,460,485,340.20	3,442,349,993.97		3,442,349,993.97
合计	7,158,462,294.02		7,158,462,294.02	6,284,326,947.79	19,000,000.00	6,265,326,947.79

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
北京泰禾博仁教育科技有限公司	9,920,000.00					9,920,000.00	
福建三农农化有限公司	6,000,000.00					6,000,000.00	
福建省三农化学进出口有限公司	0.00						
福州泰禾房地产开发有限公司	1,363,612,672.73					1,363,612,672.73	
福州泰禾锦兴置业有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
福州中维房地产开发有限公司	473,444,281.09					473,444,281.09	
南京泰禾锦鸿置业有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
武汉泰禾房地产开发有限公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
嘉兴晟昱股权投资合伙企业(有限合伙)	850,000,000.00	875,000,000.00				1,725,000,000.00	
合计	2,822,976,953.82	875,000,000.00				3,697,976,953.82	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
北京科技园建设(集团)股份有限公司	2,207,047,003.63			102,319,718.43						2,309,366,722.06	
泰禾金控(平潭)集团有限公司	1,235,302,990.34			-84,184,372.20						1,151,118,618.14	
小计	3,442,349,993.97			18,135,346.23						3,460,485,340.20	
合计	3,442,349,993.97			18,135,346.23						3,460,485,340.20	

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,088,923,616.51	55,129.95	1,185,553,018.21	
其他业务	13,980,445.05			
合计	1,102,904,061.56	55,129.95	1,185,553,018.21	

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	18,135,346.23	157,343,642.80
处置长期股权投资产生的投资收益	-193,487,572.46	-28,000,000.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,098,289.32	
处置可供出售金融资产取得的投资收益		6,000,000.00
其他		310,627,701.52

合计	-174,253,936.91	445,971,344.32
----	-----------------	----------------

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	178,820,522.30	
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）	535,346.51	
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、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-7,688,177.65	
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	1,479,861.66	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-320,460,123.90	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,279,803,102.67	
减：所得税影响额	284,400,736.06	
少数股东权益影响额	-20,077,883.28	
合计	868,167,678.81	--

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。

项目	涉及金额（元）	原因
关联受托管理收入	133,893,453.83	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（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	2.37%	0.1874	0.1874
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-2.09%	-0.1614	-0.1614

3、境内外会计准则下会计数据差异

无。

4、其他

无。

第十三节 备查文件目录

- (一) 载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（主管会计人员）签名并盖章的会计报表。
- (二) 载有大华会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- (三) 报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

泰禾集团股份有限公司

法定代表人：黄其森

二〇二〇年六月十二日