

泰禾集团股份有限公司

2016 年第三季度报告



2016 年 10 月

第一节 重要提示

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

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

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

第二节 主要财务数据及股东变化

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减	
总资产（元）	118,556,216,746.67	84,781,627,859.65	39.84%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	13,858,098,251.32	13,445,549,301.86	3.07%	
	本报告期	本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减
营业收入（元）	4,821,798,241.67	102.75%	11,439,737,408.67	74.82%
归属于上市公司股东的净利润（元）	438,812,665.09	70.19%	1,213,613,409.46	47.29%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	386,868,256.36	45.53%	985,372,450.58	16.34%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	-17,302,941,780.76	不适用
基本每股收益（元/股）	0.3526	39.75%	0.9752	20.59%
稀释每股收益（元/股）	0.3526	39.75%	0.9752	20.59%
加权平均净资产收益率	3.23%	-0.40%	8.83%	-8.95%

说明：2015年9月公司完成非公开发行227,272,727股股份，各报告期的每股收益按相关期间股本总额的加权平均数计算。

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元

项目	年初至报告期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	84,976.01	
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）	4,335,822.12	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	1,709,948.99	
债务重组损益	4,966,938.35	

项目	年初至报告期期末金额	说明
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	330,781,721.89	年初至报告期末，公司合计处置了可供出售金融资产东兴证券（601198）1,600 万股。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-27,966,487.85	
减：所得税影响额	78,413,091.69	
少数股东权益影响额（税后）	7,258,868.94	
合计	228,240,958.88	--

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”）	32,253,661.30	本公司受托经营管理锦绣水乡（福州院子）项目，本报告期内形成的设计管理服务、工程管理服务、品牌使用及综合管理费合计 3,225.37 万元，上述收入在本公司经营范围内，为公司经营业务活动形成的正常收入，且具有可持续性，因此本公司未将其列入非经常性损益。
未来科技城 85 号（现推广名为“杭州院子”）	3,537,735.85	本公司之子公司上海泰维受托经营管理未来科技城 85 号（现推广名为“杭州院子”）项目，本报告期内形成的设计管理服务、工程管理服务、品牌使用及综合管理费合计 353.77 万元，上述收入在本公司经营范围内，为公司经营业务活动形成的正常收入，且具有可持续性，因此本公司未将其列入非经常性损益。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	17,385	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
泰禾投资集团有限公司	境内非国有法人	48.97%	609,400,795	0	质押	578,120,000
叶荔	境内自然人	12.05%	150,000,000	0	质押	145,530,000
招商财富—招商银行—泰禾 1 号员工持股专项资产管理	其他	3.83%	47,633,261	0		

计划						
上海中城永鹤投资中心（有限合伙）	境内非国有法人	3.65%	45,454,545	0		
福建智恒达实业有限公司	境内非国有法人	3.56%	44,318,186	0	质押	44,318,186
申万菱信基金—工商银行—汇成 2 号资产管理计划	其他	3.04%	37,870,911	0		
华安基金—兴业银行—华安疾风 2 号分级资产管理计划	其他	1.83%	22,727,273	0		
福建创思博实业有限公司	境内非国有法人	1.83%	22,727,272	0	质押	22,727,272
华夏人寿保险股份有限公司—万能保险产品	其他	1.83%	22,727,272	0		
平安大华基金—平安银行—汇添富资本管理有限公司	其他	1.83%	22,727,272	0		
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类				
		股份种类	数量			
泰禾投资集团有限公司	609,400,795	人民币普通股	609,400,795			
叶荔	150,000,000	人民币普通股	150,000,000			
招商财富—招商银行—泰禾 1 号员工持股专项资产管理计划	47,633,261	人民币普通股	47,633,261			
上海中城永鹤投资中心（有限合伙）	45,454,545	人民币普通股	45,454,545			
福建智恒达实业有限公司	44,318,186	人民币普通股	44,318,186			
申万菱信基金—工商银行—汇成 2 号资产管理计划	37,870,911	人民币普通股	37,870,911			
华安基金—兴业银行—华安疾风 2 号分级资产管理计划	22,727,273	人民币普通股	22,727,273			
福建创思博实业有限公司	22,727,272	人民币普通股	22,727,272			
华夏人寿保险股份有限公司—万能保险产品	22,727,272	人民币普通股	22,727,272			
平安大华基金—平安银行—汇添富资本管理有限公司	22,727,272	人民币普通股	22,727,272			
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述前十名股东中，叶荔女士与公司控股股东泰禾投资集团有限公司系一致行动人关系。除此之外，未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。					
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	无					

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

是 否

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

2、优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

第三节 重要事项

一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

单位：元

资产负债表项目	2016年9月30日	2015年12月31日	变动幅度	变动原因说明
货币资金	10,018,344,082.77	5,735,783,614.91	74.66%	销售回款及融资收到的现金增加
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	445,173,462.44	0.00	不适用	作为交易性金融资产核算的证券投资增加
预付款项	3,837,374,652.22	9,178,602,893.31	-58.19%	房地产项目预付款减少
其他应收款	1,232,080,671.89	390,708,456.64	215.35%	合作单位往来款增加
存货	89,585,671,993.65	58,042,168,258.67	54.35%	房地产项目开发投入增加
可供出售金融资产	1,202,380,000.00	2,114,440,000.00	-43.13%	处置部分东兴证券股权所致
长期应收款	1,080,000,000.00	0.00	不适用	合作单位往来款
长期股权投资	116,463,967.32	11,816,349.00	885.62%	对联营企业的投资增加
固定资产	1,221,201,938.40	363,824,089.79	235.66%	新增自有物业所致
商誉	848,276,870.90	187,012,083.34	353.59%	新增非同一控制下的企业合并所致
短期借款	14,645,207,752.00	5,485,943,024.23	166.96%	短期融资增加所致
应付票据	185,201,415.44	308,332,084.17	-39.93%	未到期票据减少所致
应付账款	2,078,079,841.27	3,429,026,735.86	-39.40%	应付工程款减少所致
应付职工薪酬	10,976,367.75	64,125,344.93	-82.88%	应付职工薪酬减少所致
应付利息	737,545,309.72	284,369,441.80	159.36%	计提公司债券利息所致
应付股利	111,402,002.50	35,276,453.40	215.80%	应付未付的股利增加
其他应付款	3,067,905,857.51	1,354,247,405.03	126.54%	合作单位往来款增加
一年内到期的非流动负债	2,517,691,297.20	5,998,723,352.44	-58.03%	重分类至流动负债的长期借款减少
长期借款	38,273,497,483.78	25,164,645,000.00	52.09%	融资规模增加所致
应付债券	17,409,422,602.72	7,949,975,616.44	118.99%	发行公司债券规模增加
递延所得税负债	1,856,102,331.14	1,427,070,282.03	30.06%	并购产生的暂时性差异增加

单位：元

利润表项目	2016年1-9月	2015年1-9月	变动幅度	变动原因说明
营业收入	11,439,737,408.67	6,543,785,609.82	74.82%	确认收入的房地产项目增加
营业成本	8,500,709,599.84	4,262,354,963.73	99.44%	确认收入的房地产项目增加，成本相应增加
营业税金及附加	859,376,462.81	586,552,638.61	46.51%	确认收入的房地产项目增加，税费相应增加
管理费用	258,244,585.94	181,248,062.03	42.48%	房地产项目增加，管理费用相应增加

利润表项目	2016年1-9月	2015年1-9月	变动幅度	变动原因说明
财务费用	129,493,417.58	32,774,842.49	295.10%	计入财务费用的利息支出增加
公允价值变动收益	38,279,135.41	0.00	不适用	交易性金融资产公允价值变动所致
投资收益	304,159,773.14	12,101,099.16	2413.49%	处置部分东兴证券股权所致
所得税	413,165,848.86	260,269,255.20	58.75%	利润总额增加，所得税费用相应增加
可供出售金融资产公允价值变动损益	-640,245,000.00	623,175,000.00	不适用	公允价值变动损益及处置部分东兴证券股权所致

单位：元

现金流量表项目	2016年1-9月	2015年1-9月	变动幅度	变动原因说明
经营活动产生的现金流量净额	-17,302,941,780.76	2,273,194,274.49	不适用	房地产项目合作往来款及开发投入增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-3,747,565,992.92	-1,339,155,366.26	不适用	取得子公司及联营单位股权支付的现金增加
筹资活动产生的现金流量净额	24,535,102,329.61	6,213,527,735.69	294.87%	融资规模增加所致

二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

1、公司第七届董事会第四十八次会议及2016年第三次临时股东大会审议通过了公司2016年度非公开发行A股股票方案及相关议案（详见公司2016-55号、2016-75号公告），本次非公开发行拟募集资金不超过人民币98亿元，拟向包括公司控股股东泰禾投资集团有限公司在内的不超过10名特定对象发行不超过53,551.92万股。2016年6月6日，公司实施了2015年年度权益分派，公司本次非公开发行股票的发行价格由不低于18.30元/股调整为不低于18.20元/股（即发行底价调整为18.20元/股），发行数量由不超过53,551.92万股调整为不超过53,846.1538万股（详见公司2016-84号公告）。经公司第八届董事会第二次会议审议通过了《关于调整公司非公开发行股票方案的议案》，决定将募集资金总额从98亿元调减至70亿元，股票发行数量由不超过53,846.1538万股调整为不超过38,461.5385万股。2016年9月10日，公司已完成本次非公开发行A股股票申请文件反馈意见的回复（详见公司2016-130号公告）。

2、公司第七届董事会第五十次会议及2016年第五次临时股东大会审议通过了《关于2016年非公开发行公司债券方案的议案》及相关议案（详见公司2016-89号、2016-90号、2016-98号公告），为进一步降低融资成本，充分利用新的融资工具，同意公司非公开发行不超过人民币60亿元（含60亿元）的公司债券。公司已于2016年10月20日取得《关于泰禾集团股份有限公司2016年非公开发行公司债券符合深交所转让条件的无异议函》（详见公司2016-151号公告）。

3、2016年1月29日，公司全资下属公司福建中维房地产开发有限公司与北京昌基置业有限公司（以下简称“昌基置业”）签署《北京市昌平区南邵镇(中关村科技园区昌平园东区二期)0303-07地块F1住宅混合公建用地(配建“人才公共租赁住房”)项目合作开发意向协议》，福建中维拟以人民币800万元受让“北京市昌平区南邵镇0303-07地块”项目公司北京昌基鸿业房地产开发有限公司（以下简称“昌基鸿业”）的80%股权，昌基置业持有昌基鸿业20%股权，并以股东投入方式根据持股比例分担昌基鸿业所开发项目的地价款及后续开发投入（详见公司2016-11号公告，公告时间：2016年1月30日；披露网站：<http://www.cninfo.com.cn>）。2016年8月1日，福建中维受让昌基鸿业80%股权已完成工商变更手续。

4、2016年8月6日，公司全资下属公司福建中维房地产开发有限公司与福州晔葆贸易有限公司签署《关于福州冠业房地产开发有限公司的股权转让合同》，以福州冠业房地产开发有限公司（以下简称“福州冠业”）股东全部权益评估值人民币69,095.55万元为依据，福建中维以人民币55,000万元受让福州冠业80%股权（详见公司2016-97号公告，公告时间：2016年8月9日；披露网站：<http://www.cninfo.com.cn>）。2016年8月8日，福建中维受让福州冠业80%股权已完成工商变更手续。

5、2016年8月9日，公司全资下属公司深圳泰禾房地产开发有限公司与健滔有限公司签订《关于珠海保税区启航物流有限公司之股权转让协议》，以珠海保税区启航物流有限公司（以下简称“启航物流”）股东全部权益评估值人民币122,444.57万元为依据，深圳泰禾拟以人民币120,000万元受让启航物流100%股权。启航物流合法拥有保税区35号地块，拟在该地块投资建设“珠海保税区国际文化展示交易中心”项目（详见公司2016-102号公告，公告时间：2016年8月11日；披露网站：

<http://www.cninfo.com.cn>)。2016年8月11日,深圳泰禾受让启航物流100%股权已完成工商变更手续。

6、公司第七届董事会第五十三次会议审议通过了《关于以增资方式控股华誉投资发展有限公司并代为清偿债务的议案》,同意公司全资下属公司泰禾集团发展有限公司与华誉投资发展有限公司(以下简称“华誉投资”)、陈加利签署了《与认购华誉投资发展有限公司 9,999 股股份有关的股份认购协议》,全资下属公司泰禾集团(香港)有限公司与华誉投资签署了《贷款协议》,全资下属公司南京吉庆房地产开发有限公司与南京华誉悦港置业有限公司(以下简称“南京华誉”)、连云港翔昌国际贸易有限公司(以下简称“翔昌国际”)签署了《三方协议》。(详见公司 2016-107 号公告,公告时间:2016 年 8 月 20 日;披露网站:<http://www.cninfo.com.cn>)。2016 年 8 月 25 日,公司已完成向华誉投资增资及代为清偿债务等的相关法律手续。

7、2016年8月26日,公司全资下属公司福州美鸿林业有限公司参加厦门市国土资源与房产管理局举行的国有建设用地使用权公开出让活动,以人民币278,400万元竞得厦门市同安区12-02汀溪管理单元同南公路东侧、盛之乡酒店南侧地块国有建设用地使用权,土地面积为84,447.938平方米(详见公司2016-113号公告;公告时间:2016年8月27日;披露网站:<http://www.cninfo.com.cn>)。2016年9月12日,美鸿林业与世茂房地产控股有限公司全资子公司上海茗森企业管理有限公司(以下简称“上海茗森”)签署《厦门同安盛之乡T2016P01项目合作开发协议》(详见公司2016-133号公告)。2016年10月14日,美鸿林业与上海茗森合资设立厦门泰世房地产开发有限公司作为项目开发主体。

8、2016年9月9日,公司全资下属公司福建中维房地产开发有限公司与林永祥、王德贤及厦门新福依房地产开发有限公司签署了《股权转让协议》,以长泰永隆置业发展有限公司(以下简称“长泰永隆置业”)、福建乐统房地产开发有限公司(以下简称“福建乐统”)股东全部权益评估值人民币55,753.06万元为依据,福建中维合计以人民币38,500万元受让长泰永隆置业、福建乐统各70%股权(详见公司2016-132号公告,公告时间:2016年9月13日;披露网站:<http://www.cninfo.com.cn>)。2016年9月23日,福建中维受让长泰永隆置业、福建乐统各70%股权已完成工商变更手续。

9、公司第八届董事会第三次会议审议通过了《关于收购泉州连禾置业有限公司51%股权的议案》,泉州连禾置业有限公司系泉州东海泰禾广场的开发建设主体,鉴于其良好的经营效益,以连禾置业股东全部权益评估值人民币85,227.56万元为依据,公司同意全资子公司福州泰禾房地产开发有限公司合计以人民币42,840万元向天金恒兴、吉耀腾宇分别受让连禾置业46%、5%股份,收购完成后,福州泰禾将持有连禾置业100%股份(详见公司2016-141号公告,公告时间:2016年9月28日;披露网站:<http://www.cninfo.com.cn>)。2016年9月27日,福州泰禾受让连禾置业51%股权已完成工商变更手续。

10、2016年9月13日,在总经理决策权限内,公司及下属子公司深圳泰禾房地产开发有限公司与深圳信达置业有限公司、深圳坤润投资有限公司、深圳信润房地产开发有限公司签署了《关于深圳坪山项目之委托建设合作协议》,深圳泰禾接受委托为深圳信达置业有限公司、深圳坤润投资有限公司所有的深圳坪山新区G11337-0101项目提供代建及销售管理服务,项目公司深圳信润房地产开发有限公司在深圳泰禾实现项目代建服务目标的基础上,根据相关协议具体约定向深圳泰禾支付委托建设费用及销售管理服务费用。委托建设费用总额为合作期限内项目总销售收入的百分之三,其中项目总销售收入是指不含税销售收入,暂估销售收入为65亿元。

11、在总经理决策权限内,公司分别于2016年6月27日、2016年8月8日出售可供出售金融资产东兴证券(601198)股份合计1,600万股,本次出售部分东兴证券股票扣除成本和相关税费后的投资收益为29,262.43万元。出售后,公司仍持有可供出售金融资产东兴证券股份5,400万股。

12、为获取投资收益,提高资金使用效率,在总经理决策权限内,公司在报告期内使用自有资金进行证券投资,截止报告期末,累计投入资金为40,856.03万元,报告期实现损益3,815.75万元。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
发行购房尾款资产支持专项计划	2016 年 08 月 11 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/ , 《关于发行购房尾款资产支持专项计划的公告》
福州中维参与发起设立福建华通银行股份有限公司事宜	2016 年 09 月 20 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/ , 《关于参与发起设立福建华通银行的公告》

三、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联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	避免关联交易承诺	本公司将尽量避免本公司及本公司控制的其他企业与股份公司之间产生关联交易事项，对于不可避免而发生的关联交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定；同时本公司保证股份公司能严格履行关联交易内部决策程序，本公司不会利用关联交易损害股份公司及其他股东的合法权益。	2015年02月11日	长期有效	该承诺事项正在履行
	实际控制人黄其森先生	避免关联交易承诺	本人将尽量避免本人及本人控制的其他企业与股份公司之间产生关联交易事项，对于不可避免而发生的关联交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定；同时本人保证股份公司能严格履行关联交易内部决策程序，本人不会利用关联交易损害股份公司及其他股东的合法权益。	2015年02月11日	长期有效	该承诺事项正在履行
	控股股东泰禾投资	避免同业竞争承诺	1、本公司、本公司持有权益达 51% 以上的其他子公司以及本公司实际控制的其他企业（以下简称“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、本公司目前及未来的附属企业，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、凡本公司、本公司目前及未来的附属企业有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能会与	2015年02月11日	长期有效	该承诺事项正在履行

			股份公司及其全资、控股子公司生产经营构成竞争的业务，本公司及附属企业会将上述商业机会让与股份公司及其全资、控股子公司。			
	实际控制人黄其森先生	避免同业竞争承诺	1、本人、本人持有权益达 51% 以上的其他子公司以及本人实际控制的其他企业（以下简称“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、本人、本人目前及未来的附属企业，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、凡本人、本人目前及未来的附属企业有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能会与股份公司及其全资、控股子公司生产经营构成竞争的业务，本人及附属企业会将上述商业机会让与股份公司及其全资、控股子公司。	2015 年 02 月 11 日	长期有效	该承诺事项正在履行
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					

四、对 2016 年度经营业绩的预计

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

适用 不适用

五、证券投资情况

适用 不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本 (元)	期初 持股 数量 (股)	期初 持股 比例	期末持股数 量(股)	期末 持股 比例	期末账面值 (元)	报告期损益 (元)	会计核算 科目	股份来源
股票	600322	天房发展	274,535,198.16	0	0.00%	49,138,516	4.44%	310,555,421.12	37,603,481.43	交易性金融资产	二级市场购入
股票	000797	中国武夷	134,025,121.87	0	0.00%	7,657,454	1.53%	134,618,041.32	553,968.78	交易性金融资产	二级市场购入
合计			408,560,320.03	0	--	56,795,970	--	445,173,462.44	38,157,450.21	--	--

六、衍生品投资情况

适用 不适用

七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2016 年第三季度	电话沟通	个人	了解公司经营情况、限售股解禁、再融资等情况 10 人次。
2016 年第三季度	其他	个人	深交所互动易平台回答问题 12 人次。

八、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

九、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

第四节 财务报表

一、财务报表

合并资产负债表

编制单位：泰禾集团股份有限公司

2016 年 9 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	10,018,344,082.77	5,735,783,614.91
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	445,173,462.44	
应收票据	55,018,398.92	10,530,891.44
应收账款	597,301,827.31	504,654,281.49
预付款项	3,837,374,652.22	9,178,602,893.31
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,232,080,671.89	390,708,456.64
存货	89,585,671,993.65	58,042,168,258.67
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	105,770,965,089.20	73,862,448,396.46
非流动资产：		
可供出售金融资产	1,202,380,000.00	2,114,440,000.00
持有至到期投资		
长期应收款	1,080,000,000.00	
长期股权投资	116,463,967.32	11,816,349.00
投资性房地产	7,261,362,695.00	7,261,362,695.00
固定资产	1,221,201,938.40	363,824,089.79
在建工程	523,158,598.67	478,832,108.47
工程物资	1,069,450.93	724,394.22
固定资产清理		
油气资产		
无形资产	80,977,286.28	68,090,910.04
开发支出		
商誉	848,276,870.90	187,012,083.34
长期待摊费用	2,851,185.54	1,124,963.83
递延所得税资产	447,509,664.43	431,951,869.50
其他非流动资产		
非流动资产合计	12,785,251,657.47	10,919,179,463.19
资产总计	118,556,216,746.67	84,781,627,859.65

本财务报告由下列负责人签署：

法定代表人：黄其森

主管会计工作负责人：黄其森

会计机构负责人：罗俊

合并资产负债表（续）

编制单位：泰禾集团股份有限公司

2016 年 9 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动负债：		
短期借款	14,645,207,752.00	5,485,943,024.23
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
应付票据	185,201,415.44	308,332,084.17
应付账款	2,078,079,841.27	3,429,026,735.86
预收款项	19,567,161,002.51	15,425,115,308.39
应付职工薪酬	10,976,367.75	64,125,344.93
应交税费	484,036,959.76	617,142,931.35
应付利息	737,545,309.72	284,369,441.80
应付股利	111,402,002.50	35,276,453.40
其他应付款	3,067,905,857.51	1,354,247,405.03
一年内到期的非流动负债	2,517,691,297.20	5,998,723,352.44
其他流动负债		
流动负债合计	43,405,207,805.66	33,002,302,081.60
非流动负债：		
长期借款	38,273,497,483.78	25,164,645,000.00
应付债券	17,409,422,602.72	7,949,975,616.44
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	11,147,377.24	12,523,112.75
预计负债		
递延收益	153,891,776.84	156,821,257.58
递延所得税负债	1,856,102,331.14	1,427,070,282.03
其他非流动负债		
非流动负债合计	57,704,061,571.72	34,711,035,268.80
负债合计	101,109,269,377.38	67,713,337,350.40
所有者权益：		
股本	1,244,450,720.00	1,244,450,720.00
其他权益工具		
资本公积	4,658,748,542.29	4,695,122,930.29
减：库存股		
其他综合收益	3,527,680,434.73	4,167,925,434.73
盈余公积	129,738,293.10	129,738,293.10
未分配利润	4,297,480,261.20	3,208,311,923.74
归属于母公司所有者权益合计	13,858,098,251.32	13,445,549,301.86
少数股东权益	3,588,849,117.97	3,622,741,207.39
所有者权益合计	17,446,947,369.29	17,068,290,509.25
负债和所有者权益总计	118,556,216,746.67	84,781,627,859.65

母公司资产负债表

编制单位：泰禾集团股份有限公司

2016 年 9 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,403,723,655.80	20,172,770.38
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	320,030,321.64	
应收票据		
应收账款	95,185.37	46,881.03
预付款项	325,068,068.47	3,632.05
应收利息		
应收股利		300,000,000.00
其他应收款	40,306,505,464.54	13,125,739,125.87
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	42,355,422,695.82	13,445,962,409.33
非流动资产：		
可供出售金融资产	1,185,840,000.00	2,097,900,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,568,056,953.82	3,368,056,953.82
投资性房地产	11,116,100.00	11,116,100.00
固定资产	1,203,161.61	1,028,326.51
在建工程		
固定资产清理		
无形资产	600,302.44	155,400.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	23,286.03	38,606.15
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,766,839,803.90	5,478,295,386.48
资产总计	47,122,262,499.72	18,924,257,795.81

母公司资产负债表（续）

编制单位：泰禾集团股份有限公司

2016 年 9 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动负债：		
短期借款	7,936,787,952.00	998,943,024.23
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
应付票据		
应付账款	12,467,754.37	20,638,887.71
预收款项	253,488.67	253,488.67
应付职工薪酬		
应交税费	41,207,754.43	4,623,476.12
应付利息	626,005,813.19	141,334,464.99
应付股利	111,402,002.50	35,276,453.40
其他应付款	6,020,475,216.66	56,007,090.48
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		1,100,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	14,748,599,981.82	1,258,176,885.60
非流动负债：		
长期借款	7,356,000,000.00	1,300,000,000.00
应付债券	17,409,422,602.72	7,949,975,616.44
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	9,988,872.08	9,988,872.08
预计负债		
递延收益	142,411,029.72	145,203,402.84
递延所得税负债	254,948,739.30	462,372,208.05
其他非流动负债		
非流动负债合计	25,172,771,243.82	9,867,540,099.41
负债合计	39,921,371,225.64	11,125,716,985.01
所有者权益：		
股本	1,244,450,720.00	1,244,450,720.00
其他权益工具		
资本公积	4,791,760,323.76	4,778,760,095.62
其他综合收益	741,555,000.00	1,381,800,000.00
盈余公积	86,296,675.56	86,296,675.56
未分配利润	336,828,554.76	307,233,319.62
所有者权益合计	7,200,891,274.08	7,798,540,810.80
负债和所有者权益总计	47,122,262,499.72	18,924,257,795.81

合并本报告期利润表

编制单位：泰禾集团股份有限公司

2016 年 7 月-9 月

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	4,821,798,241.67	2,378,219,194.51
其中：营业收入	4,821,798,241.67	2,378,219,194.51
二、营业总成本	4,311,330,938.97	2,044,713,703.55
其中：营业成本	3,653,896,947.80	1,541,196,854.82
营业税金及附加	293,113,964.07	202,874,329.86
销售费用	135,238,907.95	188,127,823.64
管理费用	93,481,647.50	64,327,640.44
财务费用	104,326,971.85	26,752,359.61
资产减值损失	31,272,499.80	21,434,695.18
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	38,279,135.41	
投资收益（损失以“-”号填列）	49,312,234.38	283,280.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,743,808.69	
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	598,058,672.49	333,788,771.36
加：营业外收入	10,623,619.84	2,409,635.06
其中：非流动资产处置利得	85,176.01	249,583.32
减：营业外支出	22,257,958.81	12,214,422.30
其中：非流动资产处置损失		6,788.94
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	586,424,333.52	323,983,984.12
减：所得税费用	148,317,749.98	79,338,549.14
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	438,106,583.54	244,645,434.98
归属于母公司所有者的净利润	438,812,665.09	257,834,096.32
少数股东损益	-706,081.55	-13,188,661.34
六、其他综合收益的税后净额	-147,217,500.00	-28,466,035.41
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-147,217,500.00	-28,466,035.41
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-147,217,500.00	-28,466,035.41
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-147,217,500.00	-755,475,000.00
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.其他		727,008,964.59
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	290,889,083.54	216,179,399.57
归属于母公司所有者的综合收益总额	291,595,165.09	229,368,060.91
归属于少数股东的综合收益总额	-706,081.55	-13,188,661.34
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.3526	0.2523
（二）稀释每股收益	0.3526	0.2523

母公司本报告期利润表

编制单位：泰禾集团股份有限公司

2016 年 7 月-9 月

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	16,288,217.24	24,799,387.80
减：营业成本	3,462.86	-148,526.97
营业税金及附加	-334,141.12	1,400,560.64
销售费用	1,823,193.32	
管理费用	8,181,396.86	1,670,389.22
财务费用	53,307,446.22	5,595,380.99
资产减值损失	-8,713.60	29,788.82
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	23,743,299.05	
投资收益（损失以“-”号填列）	50,913,971.20	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	27,972,842.95	16,251,795.10
加：营业外收入	5,697,729.39	1,037,603.83
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	12,000,000.00	106,812.79
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	21,670,572.34	17,182,586.14
减：所得税费用	5,485,522.63	4,183,724.92
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	16,185,049.71	12,998,861.22
五、其他综合收益的税后净额	-147,217,500.00	-755,475,000.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-147,217,500.00	-755,475,000.00
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-147,217,500.00	-755,475,000.00
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	-131,032,450.29	-742,476,138.78
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.0061	0.0127
（二）稀释每股收益	-0.0061	0.0127

合并年初到报告期末利润表

编制单位：泰禾集团股份有限公司

2016 年 1 月-9 月

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	11,439,737,408.67	6,543,785,609.82
其中：营业收入	11,439,737,408.67	6,543,785,609.82
二、营业总成本	10,137,250,618.22	5,477,602,103.00
其中：营业成本	8,500,709,599.84	4,262,354,963.73
营业税金及附加	859,376,462.81	586,552,638.61
销售费用	381,815,574.68	392,547,778.76
管理费用	258,244,585.94	181,248,062.03
财务费用	129,493,417.58	32,774,842.49
资产减值损失	7,610,977.37	22,123,817.38
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	38,279,135.41	
投资收益（损失以“-”号填列）	304,159,773.14	12,101,099.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,815,145.75	
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,644,925,699.00	1,078,284,605.98
加：营业外收入	28,204,370.64	5,818,685.87
其中：非流动资产处置利得	85,176.01	250,403.32
减：营业外支出	45,073,173.02	34,550,911.95
其中：非流动资产处置损失	200.00	6,788.94
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,628,056,896.62	1,049,552,379.90
减：所得税费用	413,165,848.86	260,269,255.20
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,214,891,047.76	789,283,124.70
归属于母公司所有者的净利润	1,213,613,409.46	823,937,917.50
少数股东损益	1,277,638.30	-34,654,792.80
六、其他综合收益的税后净额	-640,245,000.00	1,350,183,964.59
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-640,245,000.00	1,350,183,964.59
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-640,245,000.00	1,350,183,964.59
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-640,245,000.00	623,175,000.00
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.其他		727,008,964.59
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	574,646,047.76	2,139,467,089.29
归属于母公司所有者的综合收益总额	573,368,409.46	2,174,121,882.09
归属于少数股东的综合收益总额	1,277,638.30	-34,654,792.80
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.9752	0.8087
（二）稀释每股收益	0.9752	0.8087

母公司年初到报告期末利润表

编制单位：泰禾集团股份有限公司

2016 年 1 月-9 月

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	32,558,577.00	28,969,935.43
减：营业成本	36,589.89	112,913.97
营业税金及附加	2,256,328.26	1,405,531.95
销售费用	6,140,550.41	
管理费用	19,198,607.99	4,190,742.49
财务费用	133,070,216.40	5,735,432.43
资产减值损失	-61,280.49	-295,676.64
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	23,743,299.05	
投资收益（损失以“-”号填列）	308,832,847.03	11,200,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	204,493,710.62	29,020,991.23
加：营业外收入	7,801,299.36	2,899,185.91
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	12,053,085.38	
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	200,241,924.60	31,920,177.14
减：所得税费用	46,201,617.46	5,048,961.67
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	154,040,307.14	26,871,215.47
五、其他综合收益的税后净额	-640,245,000.00	623,175,000.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-640,245,000.00	623,175,000.00
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-640,245,000.00	623,175,000.00
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	-486,204,692.86	650,046,215.47
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.1238	0.0264
（二）稀释每股收益	0.1238	0.0264

合并年初到报告期末现金流量表

编制单位：泰禾集团股份有限公司

2016 年 1 月-9 月

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	15,801,887,792.27	12,312,802,203.35
收到的税费返还		889,912.02
收到其他与经营活动有关的现金	1,427,054,690.22	909,385,400.63
经营活动现金流入小计	17,228,942,482.49	13,223,077,516.00
购买商品、接受劳务支付的现金	26,708,421,952.86	7,497,262,287.43
支付给职工以及为职工支付的现金	579,541,901.77	475,319,519.23
支付的各项税费	2,382,078,309.82	1,443,576,414.83
支付其他与经营活动有关的现金	4,861,842,098.80	1,533,725,020.02
经营活动现金流出小计	34,531,884,263.25	10,949,883,241.51
经营活动产生的现金流量净额	-17,302,941,780.76	2,273,194,274.49
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	364,936,472.20	
取得投资收益收到的现金	16,472,332.41	11,483,280.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	397,680.53	1,134,536.87
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		28,098,648.32
收到其他与投资活动有关的现金	228.14	
投资活动现金流入小计	381,806,713.28	40,716,465.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	78,650,889.89	42,971,831.85
投资支付的现金	408,679,556.43	36,900,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,429,422,259.88	1,300,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	1,212,620,000.00	
投资活动现金流出小计	4,129,372,706.20	1,379,871,831.85
投资活动产生的现金流量净额	-3,747,565,992.92	-1,339,155,366.26
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	134,000,000.00	4,127,999,995.29
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	134,000,000.00	200,000,000.00
取得借款收到的现金	61,911,971,829.97	26,652,674,328.13
发行债券收到的现金	9,440,500,000.00	3,977,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	270,242,993.95	5,360,204.00
筹资活动现金流入小计	71,756,714,823.92	34,763,634,527.42
偿还债务支付的现金	43,031,577,055.24	23,388,299,311.46
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,690,461,230.36	4,654,091,594.78
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	499,574,208.71	507,715,885.49
筹资活动现金流出小计	47,221,612,494.31	28,550,106,791.73
筹资活动产生的现金流量净额	24,535,102,329.61	6,213,527,735.69
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	562.48	-4,649.35
五、现金及现金等价物净增加额	3,484,595,118.41	7,147,561,994.57
加：期初现金及现金等价物余额	4,611,598,261.24	2,106,665,647.05
六、期末现金及现金等价物余额	8,096,193,379.65	9,254,227,641.62

母公司年初到报告期末现金流量表

编制单位：泰禾集团股份有限公司

2016 年 1 月-9 月

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	33,578,767.32	29,911,937.82
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	5,990,679,209.51	687,779,516.19
经营活动现金流入小计	6,024,257,976.83	717,691,454.01
购买商品、接受劳务支付的现金	8,908,632.33	5,951,628.25
支付给职工以及为职工支付的现金	8,887,815.44	82,989.41
支付的各项税费	18,089,747.87	1,519,143.41
支付其他与经营活动有关的现金	4,714,928,029.31	1,280,519,333.73
经营活动现金流出小计	4,750,814,224.95	1,288,073,094.80
经营活动产生的现金流量净额	1,273,443,751.88	-570,381,640.79
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	364,936,472.20	
取得投资收益收到的现金	316,303,922.25	131,200,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,097,349.19
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	228.14	
投资活动现金流入小计	681,240,622.59	132,297,349.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,026,863.10	168,000.00
投资支付的现金	498,045,913.69	800,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	500,072,776.79	800,168,000.00
投资活动产生的现金流量净额	181,167,845.80	-667,870,650.81
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		3,927,999,995.29
取得借款收到的现金	15,934,037,952.00	4,590,000,000.00
发行债券收到的现金	9,440,500,000.00	3,977,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	25,374,537,952.00	12,495,599,995.29
偿还债务支付的现金	2,940,250,000.00	2,310,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	735,886,073.08	188,961,318.25
支付其他与筹资活动有关的现金	21,766,262,591.18	6,196,551,244.95
筹资活动现金流出小计	25,442,398,664.26	8,695,512,563.20
筹资活动产生的现金流量净额	-67,860,712.26	3,800,087,432.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,386,750,885.42	2,561,835,140.49
加：期初现金及现金等价物余额	8,972,770.38	6,804,400.67
六、期末现金及现金等价物余额	1,395,723,655.80	2,568,639,541.16

二、审计报告

第三季度报告是否经过审计

是 否

泰禾集团股份有限公司

法定代表人：黄其森

二〇一六年十月二十七日