



泰禾集团股份有限公司

2013 年度报告

2014 年 04 月 16 日

第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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)王星明声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，该等陈述不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介.....	7
第三节 会计数据和财务指标摘要	9
第四节 董事会报告.....	11
第五节 重要事项.....	28
第六节 股份变动及股东情况	39
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	43
第八节 公司治理.....	49
第九节 内部控制.....	54
第十节 财务报告.....	56
第十一节 备查文件目录	136

释义

释义项	指	释义内容
泰禾集团、公司、本公司	指	泰禾集团股份有限公司
泰禾投资	指	福建泰禾投资有限公司
泰禾福建	指	泰禾（福建）集团有限公司
福州泰禾	指	福州泰禾房地产开发有限公司
福建中维	指	福建中维房地产开发有限公司
北京泰禾	指	北京泰禾房地产开发有限公司
福州中维	指	福州中维房地产开发有限公司
泰禾新世界	指	福州泰禾新世界房地产开发有限公司
宁德中维	指	宁德市中维房地产开发有限公司
福州泰维	指	福州泰维房地产开发有限公司
厦门新世界	指	厦门泰禾新世界房地产开发有限公司
泉州华大	指	泉州华大泰禾广场投资有限公司
福州泰航	指	福州泰航房地产开发有限公司
福州泰屿	指	福州泰屿房地产开发有限公司
上海红御投资	指	上海红御投资管理有限公司
中维泰禾房产	指	北京中维泰禾房地产开发有限公司
江阴泰禾	指	江阴泰禾房地产开发有限公司
石狮泰禾	指	石狮泰禾广场投资有限公司
中维泰禾置业	指	北京中维泰禾置业有限公司
北京泰禾置业	指	北京泰禾置业有限公司
福州泰瑞	指	福州泰瑞房地产开发有限公司
北京泰禾嘉盈	指	北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司
福州泰盛	指	福州泰盛置业有限公司
厦门泰禾	指	厦门泰禾房地产开发有限公司
上海泰维	指	上海泰维房地产开发有限公司
福州泰福	指	福州泰福房地产开发有限公司
福州中夏	指	福州中夏房地产开发有限公司
宁德泰瑞	指	宁德市泰瑞房地产开发有限公司

上海红御	指	上海红御房地产开发有限公司
北京祥筑	指	北京祥筑房地产开发有限公司
福州泰禾物业	指	福州泰禾物业管理有限公司
北京泰禾物业	指	北京泰禾中维物业管理有限公司
中维实业	指	福州中维实业有限公司
中维商业物业	指	福州中维商业物业管理有限公司
新世界商业物业	指	福州泰禾新世界商业物业管理有限公司
盛源德利	指	福州盛源德利实业有限公司
化学农药	指	福建三农化学农药有限责任公司
三农农化	指	福建三农农化有限公司
海峡矿业	指	隆化海峡矿业有限公司
进出口	指	福建省三农化学进出口有限公司
福州天迪	指	福建三农集团福州天迪农化有限公司
三农销售	指	福建省三明市三农农化销售有限公司
北京泰禾园林	指	北京泰禾中维园林绿化有限公司
俱乐部	指	北京泰禾商务俱乐部有限公司
报告期	指	2013 年
元、万元	指	人民币元、人民币万元

重大风险提示

公司已在报告详细描述了公司存在的风险因素，敬请查阅董事会报告关于未来发展中可能面对风险因素和对策部分内容。

第二节 公司简介

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）	THAIHOT 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	福州市湖东路 43 号奥林匹克大厦六楼		
办公地址的邮政编码	350003		
公司网址	http://www.thaihot.com.cn		
电子信箱	thaihot@thaihot.com.cn		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王传序	
联系地址	福州市湖东路 43 号奥林匹克大厦六楼	
电话	0591-87730503	
传真	0591-87731800	
电子信箱	dongmi@thaihot.com.cn	

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《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	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	本公司证券事务部

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
--	--------	--------	-----------------	--------	--------

首次注册	1992 年 12 月 29 日	福建省三明市梅列区徐碧	350000100016163	350402155584573	15558457-3
报告期末注册	2012 年 11 月 26 日	福建省三明市梅列区徐碧	350000100016163	350402155584573	15558457-3
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	1997 年公司上市时主营业务为农药化工；2010 年公司完成重大资产重组后，主营业务变更为房地产。				
历次控股股东的变更情况（如有）	1997 年公司上市，控股股东为福建省三明市国有资产管理局；2001 年 3 月公司控股股东变更为西安飞天科工贸集团有限责任公司；2008 年 10 月至今公司控股股东为泰禾投资。				

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	瑞华会计师事务所（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 2 号楼 3-4 层
签字会计师姓名	凌运良、樊文景

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

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
招商证券	中国深圳福田区益田路江苏大厦 A 座 41 楼	郑勇	2010.9.30-2013.9.30

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

财务顾问名称	财务顾问办公地址	财务顾问主办人姓名	持续督导期间
招商证券	中国深圳福田区益田路江苏大厦 A 座 41 楼	王昭、李昕遥	2010.2-2013.12.31

第三节 会计数据和财务指标摘要

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

	2013 年	2012 年		本年比上年 增减(%)	2011 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入(元)	6,128,499,563.81	2,602,812,874.28	2,625,695,880.81	133.4%	2,641,338,595.09	2,658,757,031.91
归属于上市公司股东的净利润 (元)	728,358,392.64	344,312,498.96	321,342,419.53	126.66%	366,900,299.72	353,903,839.56
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润(元)	725,303,315.43	255,939,960.22	255,939,960.22	183.39%	320,475,074.77	320,475,074.77
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-11,441,271,779.10	-778,652,997.79	-802,469,775.76	不适用	-1,593,275,575.68	-1,600,879,537.95
基本每股收益(元/股)	0.7161	0.3385	0.3159	126.69%	0.3607	0.3479
稀释每股收益(元/股)	0.7161	0.3385	0.3159	126.69%	0.3607	0.3479
加权平均净资产收益率(%)	26.23%	16.09%	14.98%	11.25%	19.87%	19.59%
	2013 年末	2012 年末		本年末比上 年末增减(%)	2011 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产(元)	35,695,370,103.33	13,640,356,924.37	13,648,517,108.46	161.53%	8,228,471,745.96	8,238,384,122.26
归属于上市公司股东的净资产 (元)	3,248,779,677.65	2,247,465,947.33	2,175,999,366.35	49.3%	2,032,274,216.89	1,983,777,715.34

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 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)	1,763,353.93	35,374,599.44	13,861.83	
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)	4,540,678.86	1,239,417.78	2,845,455.57	
债务重组损益	7,923,969.54	50,196,008.67	43,354,086.99	

同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-11,677,765.84	-22,970,079.43	-12,996,460.16	
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	800,466.96	395,334.91	-234,554.05	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-667,820.81	1,551,648.37	882,627.52	
减：所得税影响额	-367,295.08	311,431.69	278,445.52	
少数股东权益影响额（税后）	-4,899.49	73,038.74	157,807.39	
合计	3,055,077.21	65,402,459.31	33,428,764.79	--

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

第四节 董事会报告

一、概述

2013年,欧美经济缓慢复苏,中国经济呈现整体平稳、稳中有进、稳中向好的态势,全年国内生产总值(GDP)同比增长7.7%。

报告期内,一二线城市房地产市场全面复苏,行业投资环境回暖,商品房市场成交量持续回升,重点城市房价普涨,土地市场亦量价齐升。据国家统计局披露的数据显示,2013年,商品房销售面积130,551万平方米,比上年增长17.3%,增速比2012年提高15.5个百分点;其中,住宅销售面积增长17.5%,办公楼销售面积增长27.9%,商业营业用房销售面积增长9.1%。商品房销售额81,428亿元,增长26.3%,增速比2012年提高16.3个百分点;其中,住宅销售额增长26.6%,办公楼销售额增长35.1%,商业营业用房销售额增长18.3%。中国房地产市场正加速成熟。

2013年全国土地市场升温明显,根据中国指数研究院对全国300个市县土地招拍挂市场的监测统计,2013年全年土地成交楼面均价上涨23.1%,平均溢价率18.8%,而京沪为代表的市场表现尤其显著。

2013年房地产政策继续保持宏观上的稳定,调控手段日趋成熟。2013年下半年以来,国家在政策层面更加注重房地产市场长效机制的建立健全。进入2014年,中央政府提出双向调控的方针,既要控制一线城市的过热势头,又要防控三四线市场供给的过快增长;同时,中共中央、国务院公布了《国家新型城镇化规划(2014-2020年)》,规划提出,要加快构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系;资本市场上,部分房地产企业的再融资业务开闸,显示政策面松动的迹象,这都将有利于房地产行业进入健康平稳发展阶段。

2013年,公司坚持“扎根福建本土,深耕一线城市”的战略,在立足福建本土的同时,加大对北京、上海等一线城市的布局和拓展力度,持续优化经营策略,积极开展房地产金融创新,在业绩增长、盈利能力、成长能力、经营效率等方面都有出色表现,公司的综合实力以及在业内的影响力和地位均有很大提升,充分显示了公司高成长的优势,朝着全国一流房地产商的目标又迈出了坚实的一步。鉴于公司2013年度的优异表现和快速发展,泰禾集团荣膺“中国房地产百强企业”第38名、“中国房地产开发企业50强”第32名。

二、主营业务分析

1、概述

2013年公司实现营业收入612,849.96万元,比上年增长133.4%,归属于上市公司股东的净利润为72,835.84万元,比上年增长126.7%。公司全年累计实现销售合同金额124.44亿元,与2012年度相比增长约100%,销售面积89.14万平方米,其中住宅产品66.36万平方米,商业产品19.44万平方米,车位3.34万平方米。此外已认购待签约部分为43.72亿元,2013年度累计实现销售认购金额168.16亿元。2013年新开工面积为228万平方米,竣工面积为48.37万平方米,在建面积351.26万平方米。

2013年,公司审时度势,坚持深耕优势地区的区域聚焦布局规划,较好地把握了土地市场的波动节奏,考虑到一线城市有巨大的刚性及改善性需求,市场稳定,公司加大了在优势区域拿地的力度,全年共成功斩获全国12幅优质地块,总占地约1,488.75亩、总建超238万平方米,拿地总金额合计195.30亿元,其中福建区域拿地金额为100.72亿元、北京63.35亿元、上海31.23亿元,相关地块的稀缺性以及后期周边地价的大幅上涨验证了公司对地块价值判断的卓越能力,有效控制了土地成本,较好的规避可能出现的政策、资金、市场等方面的风险。目前,公司已形成多层次梯度布局,运作区域覆盖北京、上海等一线城市,市场成熟的二线城市福州、厦门,以及福建省内经济发达的福清、长乐等三四线城市。这些丰厚而优质的土地储备,将有利于公司进一步提升品牌知名度,加速布局一线城市战略,使公司能在调整市道中率先起步,从而促进公司持续快速稳健发展。

报告期内,面对政府宏观调控,公司以现金流管理为核心,一方面通过加强与金融机构的合作,拓宽公司融资渠道满足项目开发资金需求,另一方面坚持品牌发展战略,打造高品质产品,并采取灵活的销售策略,通过高周转的模式尽量快速回

笼资金。高周转不捂盘的经营策略，很好地化解了公司的资金压力和财务风险，同时，在高效资金运用背景下，公司不断创造“有质量的泰禾速度”，实现公司规模的飞快提升。

1、房地产业务情况

公司房地产板块实现营业收入603,374.52 万元，结转面积34.34万平方米。公司坚持“高品质下的高周转”的经营战略，坚持走高品质精品化产品路线，高举高打，全面提升产品价值和品牌影响力，“院子”系列、“泰禾广场”系列、“泰禾红”系列等泰禾独特的系列精品获得市场的高度认可，销售取得较大增长，并通过住宅地产和商业地产的双轮驱动，提高公司抗风险能力。

A住宅地产

2013年公司住宅地产实现销售收入236,693.89 万元。在大本营福建，公司在福州、厦门、泉州、石狮、宁德等地的住宅项目全面开花、快速去化，住宅产品全年持续旺销，表现优异。而作为高端产品，“泰禾北京院子”在2013年底还未开盘时，就已经吸引了大量的关注，2014年1月19日，该项目获得北京市住建委颁发的今年第1号预售证，目前销售形势良好。这些良好的销售业绩充分说明了泰禾品牌的影响力、项目的竞争优势及团队操盘能力。

B商业地产

2013年公司商业地产实现销售收入366,680.63万元。“泰禾精品商业模式”开局不凡，公司精耕细作，通过个性化的精品商业模式打造泰禾广场，不做同质化的产品，坚持“为当地创造作品，为时代奉献精品”的理念，打造当地地标性的商业项目。2013年9月，公司第一个泰禾广场产品——福州五四北泰禾广场开业以来实现业绩和客流量持续稳定增长。公司福州东二环泰禾广场推出商铺、写字楼等产品，持续热销。公司在泉州的华大“泰禾广场”、石狮“泰禾广场”推出SOHO、住宅等产品销售形势良好。北京泰禾1号街区在2013年底首度开盘，实现了泰禾一贯的高周转。

2、其他业务

公司万吨级有机氟项目由下属全资子公司福建三农化学农药有限责任公司组织实施，已在2013年12月开始试生产。公司在河北隆化设立的隆化海峡矿业有限公司下属大东沟矿和河洛营矿目前正在施工中，预计将在今年投产。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

适用 不适用

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20%以上的差异原因

适用 不适用

2、收入

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
房地产行业	销售量 (元)	6,033,745,222.00	2,505,327,187.00	140.84%
	生产量 (元)	4,348,068,235.83	2,255,430,203.00	92.78%
	库存量 (元)	1,699,414,903.34	1,203,113,764.00	41.25%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

本期房地产销售金额较上期上升140.84%，主要原因系本期房地产项目开发进展顺利，可结转收入高于上期所致；

本期房地产生产量较上期上升92.78%，主要原因系本期增加房地产项目开发投入所致；

本期房地产库存量较上期上升41.25%，主要原因系本期开发中的房地产项目增加所致。

公司重大的在手订单情况

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	188,795,362.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	3.09%

公司前 5 大客户资料

适用 不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	公司客户	47,528,600.00	0.78%
2	公司客户	42,211,650.00	0.69%
3	自然人	35,000,000.00	0.57%
4	自然人	32,055,112.00	0.52%
5	自然人	32,000,000.00	0.52%
合计	--	188,795,362.00	3.09%

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	2013 年		2012 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	3,855,456,585.70	98.39%	1,608,801,189.56	93.83%	139.65%
农药行业	40,117,380.66	1.02%	53,664,062.93	3.13%	-25.24%
医药行业			10,276,064.66	0.6%	不适用
化工行业	376,457.04	0.01%	706,966.71	0.04%	-46.75%
服务行业	22,829,626.19	0.58%	41,095,806.49	2.4%	-44.45%

产品分类

单位：元

产品分类	2013 年		2012 年		同比增减(%)
	金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
房地产产品	3,855,456,585.70	98.38%	1,608,801,189.56	93.83%	139.65%
农药产品	40,117,380.66	1.02%	53,664,062.93	3.13%	-25.24%
医药产品			10,276,064.66	0.6%	不适用
化工产品	376,457.04	0.01%	706,966.71	0.04%	-46.75%

服务收入	22,829,626.19	0.58%	41,095,806.49	2.4%	-44.45%
------	---------------	-------	---------------	------	---------

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,037,719,119.69
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	17.43%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	供应商 1	449,570,818.67	7.55%
2	供应商 2	337,464,631.02	5.67%
3	供应商 3	121,201,294.00	2.04%
4	供应商 4	73,600,000.00	1.24%
5	供应商 5	55,882,376.00	0.94%
合计	--	1,037,719,119.69	17.43%

4、费用

销售费用2013年度381,978,303.30元，较上年增加94.53%，主要原因系本年在售房地产项目增加导致销售费用相应增加所致；

管理费用2013年度188,603,490.33元，较上年增加75.33%，主要原因系本年项目公司增多各项费用均增加所致；

财务费用2013年度2,757,378.18元，较上年减少64.97%，主要原因系本年利息收入较上年增加所致；

所得税费用2013年度238,698,846.93元，较上年增加185.28%，主要原因系本年利润总额较上年增加所致。

5、研发支出

本年度公司无研发支出。

6、现金流

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减（%）
经营活动现金流入小计	9,113,549,733.66	5,055,130,060.22	80.28%
经营活动现金流出小计	20,554,821,512.76	5,857,599,835.98	250.91%
经营活动产生的现金流量净额	-11,441,271,779.10	-802,469,775.76	不适用
投资活动现金流入小计	11,035,577.11	9,681,207.47	13.99%
投资活动现金流出小计	356,544,655.42	966,568,689.39	-63.11%
投资活动产生的现金流量净额	-345,509,078.31	-956,887,481.92	不适用
筹资活动现金流入小计	26,596,526,267.01	6,118,324,329.00	334.7%

筹资活动现金流出小计	10,933,398,423.89	2,297,486,455.03	375.89%
筹资活动产生的现金流量净额	15,663,127,843.12	3,820,837,873.97	309.94%
现金及现金等价物净增加额	3,876,346,816.94	2,061,484,098.08	88.04%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

经营活动现金流入小计比上期数增加 80.28%，主要原因系房地产项目预售收入增加所致；

经营活动现金流出小计比上期数增加 250.91%，主要原因系支付土地款及工程款增加所致；

投资活动现金流出小计比上期数减少 63.11%，主要原因系本期购买子公司股权及在建工程投入减少所致；

筹资活动现金流入小计比上期数增加 334.7%，主要原因系本期取得借款增加所致；

筹资活动现金流出小计比上期数增加 375.89%，主要原因系本期偿还借款增加所致。

报告期内公司经营活动的现金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

报告期内新增项目投资增加，尚未产生收益。

三、主营业务构成情况

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	6,033,745,222.00	3,855,456,585.70	36.1%	140.84%	139.65%	0.32%
农药行业	44,331,414.70	40,117,380.66	9.51%	-18.76%	-25.24%	7.86%
化工行业	402,015.39	376,457.04	6.36%	-47.86%	-46.75%	-1.94%
服务行业	33,489,575.48	22,829,626.19	31.83%	46.35%	-44.45%	111.42%
分产品						
房地产	6,033,745,222.00	3,855,456,585.70	36.1%	140.84%	139.65%	0.32%
农药	44,331,414.70	40,117,380.66	9.51%	-18.76%	-25.24%	7.86%
化工	402,015.39	376,457.04	6.36%	-47.86%	-46.75%	-1.94%
服务	33,489,575.48	22,829,626.19	31.83%	46.35%	-44.45%	111.42%
分地区						
省内销售	6,021,615,758.11	3,854,809,698.58	35.98%	148.86%	141.14%	2.05%
省外销售	90,352,469.46	63,970,351.01	29.2%	-54.53%	-44.67%	-12.62%
国外销售	0.00	0.00	不适用	不适用	不适用	不适用

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

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		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	6,617,371,792.18	18.54%	2,731,521,399.70	20.01%	-1.47%	预售房款及借款增加
应收账款	440,028,123.54	1.23%	329,253,321.49	2.41%	-1.18%	
存货	23,373,373,653.76	65.48%	8,140,356,429.21	59.64%	5.84%	开发项目投入增加所致
投资性房地产	5,345,698.80	0.01%	5,796,743.20	0.04%	-0.03%	
长期股权投资	259,640,000.00	0.73%	259,640,000.00	1.9%	-1.17%	
固定资产	72,042,291.84	0.2%	34,930,388.49	0.26%	-0.06%	
在建工程	571,483,353.52	1.6%	238,383,873.68	1.75%	-0.15%	

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		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 (%)		
短期借款	6,225,965,097.00	17.44%	404,565,097.00	2.96%	14.48%	借款增加
长期借款	13,525,899,752.00	37.89%	5,842,857,252.00	42.81%	-4.92%	借款增加

五、核心竞争力分析

1、良好的战略管理能力

公司核心管理团队在房地产行业拥有十几年的管理经验，近年来随着公司快速成长，不断引入大量高端成熟的专业人才，充实管理团队。公司管理层对宏观政策有着准确的把握能力，在房地产行业多轮调控的背景下，有充分的预见性和风险控制能力，带领公司不断成长壮大。

2、准确的区域聚焦及产品定位，准确把握市场的优势

目前中国房地产的供求关系决定了市场分化将进一步加剧，一线城市与二线发达城市仍然供不应求，公司的项目都位于市场需求比较大的一线城市，布局合理，项目资源优质。公司利用多年来对房地产市场研究与开发的实践经验，对不同区域不同类型消费者推出针对性产品，形成独特的泰禾产品系列，并通过文化营销、整合营销等有效的营销策略，避开同质化的市场竞争格局。北京“运河岸上的院子”（现已改名为“中国院子”）定位为顶级中式院落别墅，其超低密度、优越环境等稀缺特质吸引着顶级消费者；2013年随着“北京院子”的推出，开启了泰禾“院子系”元年，泰禾由此被誉为“新中式院落文化领导者”，其精心打造的新中式建筑精品，获得业内的高度赞扬和高端消费者的追捧。“泰禾广场”则定位为城市高

端商业综合体，以其优越的地理位置、强大的商业辐射能力吸引广大商家和投资者。同时，公司积极响应政府号召，履行社会责任，在北京区域地块参与了配建保障房或自住型商品房，积极协助政府解决民生问题。

3、质量与品牌优势

公司始终秉持品质当先的理念，从选址到设计，从景观到建筑，从材质到工艺，从理念到服务，贯彻落实“高品质”，精心打造每一个细节。公司提倡低碳环保，致力于发展绿色地产，设计高度人性化的居住环境。公司住宅、商业地产项目多次获得“北京地产最佳别墅楼盘”、“福州楼市最佳江景品质楼盘”、“海西最具竞争力商业综合体”等荣誉，其中“运河岸上的院子”陆续获得2013年度“亚洲十大超级豪宅”第7名和2014年度中国十大超级豪宅第2名的称号，在业界确立起高端地产品牌形象。

4、丰富的项目运作经验优势

公司房地产主业已经历了多年的发展，在房地产开发项目决策、定位、开发、推广和管理方面积累了丰富的经验，对政策与市场的变化能够及时反应、及时调整、敢于创新，一方面打造“高品质的项目精品”，另一方面创造“有质量的泰禾速度”，基本实现拿地到开盘仅用7到8个月的高周转，凸显公司丰富而成熟的项目运作经验优势。

5、优秀的融资能力和有效的风险控制体系

鉴于公司为融资提供了充足的抵押物，且公司布局的地块均位于一线城市及福建本土的优势区域，公司的项目融资都能得到金融机构的看好和支持，公司融资渠道顺畅，具备优秀的融资能力，切实保障了项目开发资金需求。同时，公司始终把风险控制作为企业经营的关键，以现金流管理为核心，积极拓宽融资渠道，积极推进销售回款，做好资金安排，确保现金流安全可控，有效控制财务风险；此外，从拿地、规划、开发到最后的推广销售全过程，公司都理性决策、快速推进，坚持高周转，从拿地到开盘一般要求7至8个月，不捂盘，确保合理利润即可快速去化，有效地抵御政策和市场的风险。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
	-1,194,000.00	不适用
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例（%）
东兴证券股份有限公司	证券经纪、证券投资、资产管理	3.49%
福建福州农村商业银行股份有限公司	存贷款等商业银行业务	0.38%
三明市进出口货物报验中心有限公司	代进出口货物的运输、拆装箱、配送、仓储业务	6.56%

(2) 持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	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
------	------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	----------	----------	--------	------

东兴证券股份 有限公司	证券公司	255,500,000.00	70,000,000	3.49%	70,000,000	3.49%	255,500,000.00		长期股权 投资	购买
福建福州农村 商业银行股份 有限公司	商业银行	4,140,000.00	2,000,000	0.38%	2,000,000	0.38%	4,140,000.00	108,358.66	长期股权 投资	购买
合计		259,640,000.00	72,000,000	--	72,000,000	--	259,640,000.00	108,358.66	--	--

(3) 证券投资情况

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
基金	690009	民生红利回报	1,994,017.95	1,994,017.95		0	0.00	0.00	253,240.28	交易性金融 资产	购买
基金	519509	浦银安盛货币	1,200,000.00	1,278,091.32		0	0.00	0.00	95,559.31	交易性金融 资产	购买
基金	690005	民生加银基金	1,000,000.00	999,111		0	0.00	0.00	48,956.44	交易性金融 资产	购买
其他		东海证券稳健 增值集合资产 管理计划	199,109.98	199,109.98		0	0.00	0.00	6,530.80	交易性金融 资产	购买
合计			4,393,127.93	4,470,330.25	--	0	--	0.00	404,286.83	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期											
证券投资审批股东会公告披露日期 (如有)											

持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

2、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类 型	所处行 业	主要产品或 服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
福州泰禾房 地产开发有 限公司	子公司	房地产	房地产开发	35,000 万 元	16,926,005,293.91	1,111,630,970.28	1,999,471,300.00	376,185,930.12	281,869,302.12
福州中维房	子公司	房地产	房地产开发	89,930 万	3,258,819,936.66	1,253,209,098.80	1,401,408,817.71	271,116,903.27	202,768,578.76

地产开发有 限公司				元					
福州泰禾新 世界房开 有限公司	子公司	房地产	房地产开发	75,000 万 元	8,960,469,855.63	1,172,795,138.95	2,273,672,883.00	586,395,807.65	438,826,841.38
东兴证券股 份有限公司	参股公 司	金融	证券投资	200,400 万 元					

主要子公司、参股公司情况说明

单位：元

公司名称	本年度净利润	2012年度净利润	变动比例 (%)	原因分析
福州泰禾	281,869,302.12	175,744,915.87	60.39%	本年度房地产项目可结转收入高于上年
泰禾新世界	438,826,841.38	-14,548,494.91	不适用	本年度房地产项目可结转收入高于上年

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目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
北京中维泰禾置业有限公司	开发北京房地产项目等	新设	尚未对公司整体业绩产生明显影响
北京泰禾中维物业管理有限公司	从事物业管理, 房产居间, 咨询, 家务服务等	收购	有利于房地产业务的长远发展
江阴泰禾房地产开发有限公司	开发江阴房地产项目等	新设	尚未对公司整体业绩产生明显影响
福州泰屿房地产开发有限公司	开发福州闽侯房地产项目等	新设	尚未对公司整体业绩产生明显影响
石狮泰禾广场投资有限公司	开发石狮房地产项目等	新设	尚未对公司整体业绩产生明显影响
北京泰禾置业有限公司	开发北京房地产项目等	新设	尚未对公司整体业绩产生明显影响
北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司	开发北京房地产项目等	新设	尚未对公司整体业绩产生明显影响
北京泰禾中维园林绿化有限公司	为房地产项目配套服务	新设	有利于房地产业务的长远发展
北京中维泰禾房地产开发有限公司	开发北京房地产项目等	新设	尚未对公司整体业绩产生明显影响
上海红御房地产开发有限公司	开发上海房地产项目等	新设	尚未对公司整体业绩产生明显影响
上海泰维房地产开发有限公司	开发上海房地产项目等	新设	尚未对公司整体业绩产生明显影响
福州泰瑞房地产开发有限公司	开发福州房地产项目等	新设	尚未对公司整体业绩产生明显影响
福州泰盛置业有限公司	开发福州永泰房地产项目等	新设	尚未对公司整体业绩产生明显影响
福州盛源德利实业有限公司	实业投资	新设	尚未对公司整体业绩产生明显影响
福州中维实业有限公司	实业投资	新设	尚未对公司整体业绩产生明显影响
厦门泰禾房地产开发有限公司	开发厦门房地产项目等	新设	尚未对公司整体业绩产生明显影响

宁德市泰瑞房地产开发有限公司	开发宁德房地产项目等	新设	尚未对公司整体业绩产生明显影响
福州中夏房地产开发有限公司	开发福州房地产项目等	新设	尚未对公司整体业绩产生明显影响
福州泰福房地产开发有限公司	开发福州永泰房地产项目等	新设	尚未对公司整体业绩产生明显影响
福州泰禾新世界商业物业管理有限公司	从事物业管理, 房产居间, 咨询, 家务服务等	新设	有利于房地产业务的长远发展
北京祥筑房地产开发有限公司	开发北京房地产项目等	收购	尚未对公司整体业绩产生明显影响
福州泰禾物业管理有限公司	从事物业管理, 房产居间, 咨询, 家务服务等	收购	有利于房地产业务的长远发展

3、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
万吨级有机氟项目	94,283.46	32,797.14	66,226.99	试生产阶段	尚未产生收益
合计	94,283.46	32,797.14	66,226.99	--	--
临时公告披露的指定网站查询日期 (如有)	2013 年 12 月 13 日				
临时公告披露的指定网站查询索引 (如有)	http://www.cninfo.com.cn				

4、房地产项目进展情况

单位：万平方米

项目公司	项目名称	公司权益	项目位置	类型	开发状态	占地面积	总可(租)售面积
福建中维	泰禾·红树林 A、B 区	100%	福州三环路浦上路交汇处	住宅及店面	销售中、开发中	19.88	38.66
福州泰禾	泰禾·红树林 C 区	100%	福州三环路浦上路交汇处	住宅及店面	销售中、开发中	9.70	19.16
福州泰禾	泰禾·红峪	100%	福州浦上路北侧、建新大道西侧、洪湾路东侧	住宅及店面	销售中、开发中	21.6	51.19
北京泰禾	泰禾·红御、运河岸上的院子	93%	北京长安街东端, 京杭大运河起点的通州新城	低密度住宅	销售中、开发中	22.37	10.94
福州中维	福州五四北“泰禾广场”	100%	福州五四北核心区, 秀峰路与坂中路交汇处	商务办公、商业	已开业、运营中	4.81	约可租售 22
福州泰禾新世	福州东二环	100%	福州晋安区化工路北侧	商业、商务办	销售中、开	15.11	约可租售 47

界	“泰禾广场”			公、酒店	发中		
宁德中维	泰禾·红郡	100%	福建宁德市富春东路南侧	住宅及店面	销售中、开发中	3.05	10.44
福州泰维	泰禾·首府	100%	闽侯县南通镇罗洲村	住宅及店面	销售中、开发中	5.59	16.54
福州泰航	泰禾·长乐红誉	100%	福州长乐首占新区	住宅及店面	销售中、开发中	5.72	17.98
厦门泰禾新世界	厦门泰禾·红门	100%	厦门翔安区	住宅及店面	销售中、开发中	2.04	7.37
泉州华大	泉州华大“泰禾广场”	51%	泉州城东组团华大片区	商务办公、商业	销售中、开发中	10.86	约可租售65
江阴泰禾	泰禾·江阴院子	100%	江苏江阴云亭街道	住宅及店面	销售中、开发中	13.85	17.64
福州泰屿	泰禾·红悦	100%	闽侯南屿	住宅及店面	销售中、开发中	12.23	35.14
石狮泰禾	泉州石狮“泰禾广场”	100%	泉州石狮	商务办公、金融、商业	销售中、开发中	6.85	约可租售42
北京中维泰禾	泰禾·北京院子	100%	北京朝阳区孙河	低密度住宅	销售中、开发中	5.89	7.55
宁德中维	泰禾·宁德红树林	100%	宁德市金塔组团	住宅及店面	销售中、开发中	11.57	27.74
福州泰瑞	泰禾·长乐红誉二期	100%	首占新区海峡路西侧、和谐路东侧	住宅及店面	首期未开盘	3.48	10.97
北京中维泰禾置业	泰禾1号街区	51%	北京通州台湖总部基地	商业、住宅等	销售中、开发中	16.76	17.62
北京泰禾置业	拾景园	100%	北京通州区台湖光机电一体化产业基地B-03地块	住宅及店面	首期未开盘	8.22	12.59
上海红御	商业办公项目	100%	上海闸北区103街坊27丘商办地块	商业、办公	首期未开盘	0.52	2.09
北京泰禾嘉盈	泰禾长安中心	80%	北京石景山区银河商务区K地块	商业、金融	首期未开盘	2.13	10.50
厦门泰禾	泰禾·厦门院子	100%	厦门海沧区灌新路马銮湾大道交叉口东南侧	住宅及店面	首期未开盘	17.27	42.84
上海泰维	住宅开发项目	100%	上海宝山区高境镇高境社区N120301单元A1-07地块	住宅及店面	首期未开盘	5.16	正在规划
福州泰福	永泰·泰禾红	100%	福州永泰县城峰镇太原村	住宅及店面	首期未开	4.17	11.56

	峪				盘		
福州中夏	商住开发项目	100%	福州市晋安区东二环泰禾城市广场东侧	住宅、商服	首期未开盘	17.24	正在规划
北京祥筑	住宅开发项目	40%	北京市房山区长阳镇	住宅、商业、金融	首期未开盘	6.39	正在规划

注：截止2013年底公司各项目已售面积合计216.41万平方米，剩余可租售面积合计331.97万平方米（不含正在规划中项目）。

七、2014年1-3月经营业绩的预计

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

八、公司控制的特殊目的主体情况

不适用。

九、公司未来发展的展望

1、行业竞争格局和发展趋势

2013年在“新国五条”出台后，国家开始探索房地产调控的长效机制。今后国家将发挥市场在资源配置中的决定性作用，一手抓严格完成保障房、自住型商品房的任务，一手放开商品房市场，两者平衡推进，这为房地产行业的发展提供较为稳定的政策预期。

受益于城市化水平的提升、消费升级，从长期看我国房地产行业仍有较大的发展空间。推进城镇化建设将对中国房地产业发展产生较为深远的影响，可以预见的是，在新型城镇化进程中，房地产行业在国民经济重要产业中的重要性在未来的10-20年都不会发生根本性的改变。目前，我国的城市化水平与发达国家相比还有较大的提升空间。党的十八大提出到2020年实现国内生产总值和城乡居民人均收入比2010年翻一番，在城乡居民收入不断增长的背景下，房价收入比有望出现下降。随着国民经济的发展，居民收入水平的提高，高端房地产也将成为行业竞争的一个焦点。

近年来我国一级土地市场价格不断攀升，房地产行业进入门槛提高，这一点在一线城市表现尤其明显。我国房地产行业集中度有望进一步提升，对于有一定品牌、具有核心竞争力的开发商，未来的发展机遇大于挑战。

我国不同城市房地产市场之间的分化也日渐加大，与北京、上海、深圳等一线城市房地产市场的火爆相比，部分三四线城市市场却出现去化不畅的情况。这将对房地产企业的管理水平提出新的挑战。

2、公司未来发展战略

公司将坚持“扎根福建本土，深耕一线城市”的战略，聚焦京津冀、长三角、珠三角等强势区域，围绕一线城市和极具经济活力地区，住宅地产和商业地产双轮驱动，齐头并进，坚持品牌发展战略，增加优质土地储备，打造泰禾系列精品，在未来3至5年内打造15个到20个个性化、高品质的地标级、超大型城市综合体，同时积极探索与房地产紧密相关的旅游文化、医疗养老等市场机会，努力拓展新经济形势下的房地产业发展路径，致力成为中国一流房地产企业。

3、下一年度经营计划

2014年公司房地产业务将努力实现250亿元的销售合同金额。

(1) 加强宏观经济形势和房地产行业走势研究，审时度势应对市场变化，加强公司精细化管理，做好现有住宅地产项目的开发运营与市场营销工作，确保实现高品质下高周转，快速有效地回笼资金。

(2) 积极拓展融资渠道,进一步与金融机构紧密合作,同时密切关注资本市场政策变化,积极发挥资本市场融资平台作用,不断优化公司资产负债结构。积极创新融资工具,为公司持续发展提供资金层面的支持与保障。

(3) 创新商业运营模式,加快推进福州、泉州五个泰禾广场的开发建设,以及北京泰禾长安中心、上海泰禾大厦项目的建设,构建高品质城市商业地产的竞争优势,做好招商工作,提升综合效益。

(4) 积极坚持品牌发展战略,在房地产项目运营过程中打造公司品牌形象,充分发挥“院子”系列、“泰禾广场”系列、“泰禾红”系列产品优势,通过提升产品识别度、信誉度、美誉度,增强公司软实力。

(5) 以永泰葛岭镇项目为突破口,积极探索旅游地产的开发运营模式,努力拓展泰禾新产品业态。

(6) 公司氟化工业务由下属福建三农化学农药有限责任公司组织实施,目前已实现试生产,公司将增强氟化工技术研发能力,争取早日发展成为国内优秀的氟化工企业。公司下属隆化海峡矿业有限公司的萤石矿开采业务争取今年投产并产生效益。

(7) 创新用人机制,优化人才结构,完善激励与考核机制,重视团队协作,创造优秀的企业文化,为公司后续发展提供人力支持。

(8) 加强内控建设,进一步完善公司组织架构、完善法人治理结构与风险防范机制,在制度层面保障公司实现长期与健康发展。

4、未来面对的风险

(1) 政策风险

房地产行业与国家宏观经济发展、民生紧密相关,这决定了政府对行业的高度关注及适时干预的可能性。公司将加强对国家宏观经济政策的研究,准确把握政策动态,及时调整运营思路。在房地产项目扩展方面,做好项目的可行性研究,坚持以“高品质下的高周转”的经营策略,积极把握市场机会,有效抵御政策和市场的风险。

(2) 管理风险

公司房地产业务的具体运作主要由控股项目子公司负责,这种经营模式有利于各项目子公司因地制宜、提高灵活性和市场反应速度,但也可能带来管理失控的问题。公司将进一步完善对子公司的整体管理,通过全面开展内部控制制度建设,在制度层面降低管理风险。

(3) 财务风险

房地产项目具有开发周期比较长、资金需求量较大等特点,开发商作为资金密集型企业,融资能力和适度负债是公司快速发展的保证。但如果过度融资,负债成本过高,或者产品销售不畅,均可能带来较大的风险。公司将加强财务管控及投融资管理,降低财务风险。

(4) 经营风险

房地产项目在开发、设计、工程、销售等环节都存在经营风险,公司将进一步提升经营团队对项目运营的管理能力,降低经营风险。

十、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用。

十一、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

不适用。

十二、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

不适用。

十三、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

1、本公司之子公司福州泰禾出资设立中维实业，中维实业于2013年1月18日取得福州市工商行政管理局核发的企业法人营业执照，因此本公司本年新增合并中维实业。

2、本公司之子公司福州泰禾出资成立盛源德利，盛源德利于2013年1月18日取得福州市工商行政管理局核发的企业法人营业执照，因此本公司本年新增合并盛源德利。

3、本公司之子公司福州泰禾出资成立福州泰屿，福州泰屿于2013年1月22日取得闽侯县工商行政管理局核发的企业法人营业执照，因此本公司本年新增合并福州泰屿。

4、本公司之子公司福州泰禾、福建中维共同出资成立北京中维泰禾，北京中维泰禾于2013年2月1日取得北京市工商行政管理局朝阳分局核发的企业法人营业执照，因此本公司本年新增合并北京中维泰禾。

5、本公司之子公司福州泰禾出资设立石狮泰禾，石狮泰禾于2013年3月5日取得石狮市工商行政管理局核发的企业法人营业执照，因此本公司本年新增合并石狮泰禾。

6、本公司之子公司福建中维出资成立北京泰禾园林，北京泰禾园林于2013年5月10日取得北京市工商行政管理局通州分局核发的企业法人营业执照，因此本公司本年新增合并北京泰禾园林。

7、本公司之子公司福州泰禾出资设立中维泰禾置业，中维泰禾置业于2013年5月10日取得北京市工商行政管理局通州分局核发的企业法人营业执照，因此本公司本年新增合并中维泰禾置业。

8、本公司之子公司福州泰禾出资成立北京泰禾置业，北京泰禾置业于2013年6月5日取得北京市工商行政管理局通州分局核发的企业法人营业执照，因此本公司本年新增合并北京泰禾置业。

9、本公司之子公司福州泰禾出资成立福州泰瑞，福州泰瑞于2013年6月18日取得长乐市工商行政管理局核发的企业法人营业执照，因此本公司本年新增合并福州泰瑞。

10、根据本公司之子公司福州泰禾与实际控制人黄其森先生、关联方泰禾福建于2013年7月签订的股权转让合同，泰禾福建、黄其森先生分别将持有的福州泰禾物业的97.25%、2.75%合计100%的股权转让给福州泰禾，转让价格分别为102,747.72元、2,905.46元。福州泰禾物业于2013年7月办理完成工商变更手续。上述股权收购完成后，福州泰禾物业成为本公司的全资子公司。因此本公司本年新增合并福州泰禾物业及其子公司北京泰禾物业。

11、本公司之子公司福州泰禾出资成立北京泰禾嘉盈，北京泰禾嘉盈于2013年7月5日取得北京市工商行政管理局石景山分局核发的企业法人营业执照，因此本公司本年新增合并北京泰禾嘉盈。

12、本公司之子公司福州泰禾出资成立宁德泰瑞，宁德泰瑞于2013年7月10日取得宁德市东侨经济开发区工商行政管理局核发的企业法人营业执照，因此本公司本年新增合并宁德泰瑞。

13、本公司之子公司福州泰禾出资设立上海红御，上海红御于2013年7月22日取得上海市工商行政管理局闸北分局核发的企业法人营业执照，因此本公司本年新增合并上海红御。

14、本公司之子公司福州泰禾出资成立福州泰盛，福州泰盛于2013年8月6日取得永泰县工商行政管理局核发的企业法人营业执照，因此本公司本年新增合并福州泰盛。

15、本公司之子公司福州泰禾出资成立厦门泰禾，厦门泰禾于2013年9月13日取得厦门市海沧区工商行政管理局核发的企业法人营业执照，因此本公司本年新增合并厦门泰禾。

16、本公司之子公司福州泰禾出资成立江阴泰禾，江阴泰禾于2013年10月5日取得无锡市江阴工商行政管理局通州分局核发的企业法人营业执照，因此本公司本年新增合并江阴泰禾。

17、本公司之子公司福州泰禾出资成立上海泰维，上海泰维于2013年10月18日取得上海市工商行政管理局宝山分局核发的企业法人营业执照，因此本公司本年新增合并上海泰维。

18、本公司之子公司福州泰禾出资成立福州泰福，福州泰福于2013年11月6日取得福州市工商行政管理局核发的企业法人营业执照，因此本公司本年新增合并福州泰福。

19、本公司之子公司福州泰禾出资购买北京祥筑的40%的股权，成为北京祥筑的第一大股东，并在董事会中占有多数席位，具有实际控制权，因此本公司本年新增合并北京祥筑。

20、本公司之子公司福州泰禾出资成立新世界商业物业，新世界商业物业于2013年12月11日取得福州市工商行政管理局核发的企业法人营业执照，因此本公司本年新增合并新世界商业物业。

21、本公司之子公司福州泰禾出资成立福州中夏，福州中夏于2013年12月26日取得福州市工商行政管理局核发的企业法人营业执照，因此本公司本年新增合并福州中夏。

十四、公司利润分配及分红派息情况

报告期内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

公司于 2012 年 5 月 29 日召开第六届董事会第二十四次会议审议通过了《关于公司 2012-2014 年利润分配规划的议案》（详见公司 2012-29 号公告；公告日期：2012 年 5 月 30 日；披露于巨潮资讯网），并于 2012 年 6 月 20 日经 2011 年年度股东大会批准实施（详见公司 2012-34 号公告；公告日期：2012 年 6 月 20 日；披露于巨潮资讯网）。公司现行《公司章程》明确规定了利润分配政策的原则、利润分配的形式、现金分配的条件、现金分配的比例及时间、股票股利分配的条件、利润分配的决策程序和机制、利润分配政策的调整原则等。报告期内公司严格按照上述制度及规划执行。

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（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

2013年的利润分配预案：鉴于公司处于高速成长期，正在开发项目较多，资金需求量大，加之母公司年末未分配利润总额较低，2013年度拟不进行利润分配，也不实施资本公积金转增股本。根据瑞华会计师事务所出具的审计报告，公司合并报表2013年初未分配利润为623,528,698.92元（追溯调整后），2013年度实现归属于母公司所有者的净利润为728,358,392.64元，2013年末未分配利润为1,340,149,081.48元；母公司2013年初未分配利润为-599,760,327.43元，2013年度实现净利润717,140,428.20元，2013年末未分配利润为105,642,090.69元。

2012年的利润分配方案：鉴于母公司2012年末的未分配利润为负数，本年度不进行利润分配，也不实施资本公积金转增股本。根据国富浩华会计师事务所出具的审计报告，公司合并报表2012年初未分配利润为359,649,083.40元，2012年度实现归属于母公司所有者的净利润为344,312,498.96元，2012年末未分配利润为694,995,279.90元；母公司2012年初未分配利润为-653,215,046.05元，2012年度实现净利润53,454,718.62元，2012年末未分配利润为-599,760,327.43元。

2011年的利润分配方案：鉴于母公司2011年末的未分配利润为负数，不进行利润分配，也不实施资本公积金转增股本。根据利安达会计师事务所有限责任公司出具的审计报告，公司合并报表2011年初未分配利润为-7,251,216.32元，2011年度实现归属于母公司所有者的净利润为366,900,299.72元，2011年末未分配利润为359,649,083.40元；母公司2011年初未分配利润为-699,332,287.15元，2011年度实现净利润46,117,241.10元，2011年末未分配利润为-653,215,046.05元。

公司近三年现金分红情况表

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股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）

2013 年	0.00	728,358,392.64	0%
2012 年	0.00	321,342,419.53	0%
2011 年	0.00	353,903,839.56	0%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出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
鉴于公司处于高速成长期，正在开发投资项目较多，资金需求量大，加之母公司年末未分配利润总额较低，2013 年度拟不进行利润分配，也不实施资本公积金转增股本。	用于补充营运资金。

十五、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

分配预案的股本基数（股）	1,017,177,993
现金分红总额（元）（含税）	0.00
现金分红占利润分配总额的比例（%）	0%
现金分红政策：	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
2013 年的利润分配预案：鉴于公司处于高速成长期，正在开发项目较多，资金需求量大，加之母公司年末未分配利润总额较低，2013 年度拟不进行利润分配，也不实施资本公积金转增股本。	

十六、社会责任情况

详见《公司2013年度社会责任报告》，2014年4月18日披露于巨潮资讯网。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是 否 不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是 否 不适用

报告期内是否被行政处罚

是 否 不适用

十七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013 年 03 月 05 日	公司办公室	实地调研	机构	安信证券：徐胜利	公司土地储备、经营情况，未

					提供资料
2013年03月12日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司2012年年报相关问题
2013年04月18日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营情况
2013年05月21日	公司办公室	实地调研	机构	东兴证券：郑冈钢、张鹏；宏源证券：洪俊骅；天相投资：陈慎；厦门普尔投资：丁宁	公司土地储备、经营情况，未提供资料
2013年07月05日	公司办公室	实地调研	机构	广发证券：乐加栋	公司发展战略、经营情况、土地储备情况等，未提供资料
2013年07月07日	公司办公室	实地调研	机构	招商证券：廖爽	公司经营情况、发展战略等，未提供资料
2013年07月18日	公司办公室	实地调研	机构	中银国际：田世欣、袁豪；华夏基金：杨路	公司发展战略、经营情况、土地储备情况等，未提供资料
2013年07月21日	公司办公室	其他	其他	上海证券报记者彭飞	公司土地储备情况、经营状况等，未提供资料
2013年08月02日	公司办公室	实地调研	机构	银河证券：候丽科	公司土地储备情况、经营状况等，未提供资料
2013年08月22日	公司办公室	其他	其他	证券时报记者朱中伟	公司发展战略、经营理念、风险控制等，未提供资料
2013年09月10日	公司办公室	电话沟通	其他	时代周报周南希	公司发展战略、土地储备情况、经营模式等，未提供资料
2013年10月17日	公司办公室	其他	其他	第一财经电视吴昱、宣继涛；中国证券报钟志敏、黄宽；上海证券报彭飞；证券时报陈勇、朱中伟；证券日报候捷宁	公司发展战略、经营状况等

第五节 重要事项

一、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
2005年10月披露的关于公司被吉林省长春市中级人民法院无端被迫追加为被执行人一案,2011年被再次启动强制执行,公司持有的福州泰禾房地产开发有限公司35,000万元股权被查封冻结。公司向长春中院提出申诉,长春中院对公司的申诉召开了听证会,截至报告日,尚无结果。	3,230	否	公司已申诉,尚未有结果	无	无	2005年10月11日	《福建三农集团股份有股公司关于诉讼的补充公告》,公告编号:2010-25号,披露网站:巨潮资讯网
同上						2011年03月08日	《福建三农集团股份有股公司诉讼进展公告》,公告编号:2011-07号,披露网站:巨潮资讯网

二、媒体质疑情况

□ 适用 √ 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

三、资产交易事项

1、收购资产情况

交易对方 或最终控 制方	被收购或 置入资产	交易价格 (万元)	进展情况 (注2)	对公司经 营的影响 (注3)	对公司损 益的影响 (注4)	该资产为 上市公司 贡献的净 利润占净 利润总额 的比率(%)	是否为关 联交易	与交易对 方的关联 关系(适用 关联交易 情形	披露日期 (注5)	披露索引
黄其森	福州泰禾 物业100% 股权	10.57	所涉及的 资产产权 已全部过	不影响公 司业务连 续性及管	自本期末 初至报告 期末为上	0.18%	是	黄其森为 公司实际 控制人		不适用

			户,所涉及的债权债务已全部转移	理层稳定性	市公司贡献净利润128.72万元					
北京万科企业有限公司	北京祥筑40%股权	2,040	所涉及的资产产权已全部过户,所涉及的债权债务已全部转移	不影响公司业务连续性及管理层稳定性	不适用		否	不适用		不适用

2、出售资产情况

不适用。

3、企业合并情况

不适用。

四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	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(%)	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(福建)集团有限公司	同一实际控制人	房屋租赁	福州泰禾租赁福建省福州市湖东路43号奥林匹克大厦6楼,房屋建筑面积约为1,036.8平方米	按市场价格定价	每月租金为62,208元	74.65	4.58%	货币结算	74.65	2011年04月28日	http://disclosure.szs.e.cn/m/financialpage/2011-04-29/59362534.PDF
泰禾(福建)集团有限公司	同一实际控制人	房屋租赁	福建中维租赁福建省福州市湖东路43号奥	按市场价格定价	每月租金为76,776元	92.13	5.65%	货币结算	92.13	2011年04月28日	http://disclosure.szs.e.cn/m/financialpage/2011-04-29/

			林匹克大厦 2、8 楼，房屋建筑面积约为 1,279.6 平方米									59362534 .PDF
合计				--	--	166.78	--	--	--	--	--	--

2、资产收购、出售发生的关联交易

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	转让资产的账面价值 (万元)	转让资产的评估价值 (万元)	市场公允价值 (万元)	转让价格 (万元)	关联交易结算方式	交易损益 (万元)	披露日期	披露索引
黄其森	公司实际控制人	股权收购	收购福州泰禾物业 100% 股权	以净资产账面价值为定价依据	10.57	10.57	10.57	10.57	货币结算	0		不适用

3、共同对外投资的重大关联交易

是否存在共同对外投资的重大关联交易

是 否

4、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

5、其他重大关联交易

公司2013年11月15日召开的2013年第七次临时股东大会决议审议通过了《关于公司及控股子公司与泰禾投资签署资金统借统还协议暨关联交易的议案》，同意由泰禾投资向本公司及下属子公司提供累计不超过人民币30亿元的统借统还财务资金支持。泰禾投资可根据其统借资金到位情况分期借给本公司及控股子公司使用。原经2012年第二次临时股东大会决议通过本公司与泰禾投资签署的统借统还财务资金的相关协议不再执行。本公司按照泰禾投资统借资金支付给金融机构的利率水平和资金的实际占用天数，计算应负担的利息金额。截止2013年12月31日尚欠泰禾投资统借统还资金2,681,265,097.00元。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
《2013年第七次临时股东大会决议公告》	2013年11月16日	http://www.cninfo.com.cn

五、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

托管情况说明

2013年10月29日，公司与关联方泰禾（福建）集团有限公司签署《委托管理合同》，接受泰禾（福建）集团的委托，管理“锦绣水乡”房地产项目。管理期限三年，自相关议案经本公司股东大会通过之日起计算，上述委托期限届满后，如双方对合同内容无异议，则合同可自动延续。本公司为“锦绣水乡”房地产项目提供的管理服务包括建筑设计、工程管理、销售代理和综合管理等。

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

(2) 承包情况

承包情况说明

不适用。

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

(3) 租赁情况

租赁情况说明

不适用。

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

2、担保情况

单位：万元

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 （协议签署 日）	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 （是或 否）
宁德中维	2012年09 月04日	25,000		0	连带责任保 证	1.5年	否	是
泰禾新世界	2013年06 月22日	110,000	2013年07月 08日	74,980	连带责任保 证	2年	否	是
泰禾集团	2013年11 月16日	66,000		0	连带责任保 证	1年	否	是

报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)	176,000	报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)	74,980					
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)	201,000	报告期末实际对外担保余额合计 (A4)	74,980					
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 (协议签署 日)	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 (是或 否)
福州泰禾	2012 年 11 月 27 日	10,291	2012 年 11 月 27 日	10,291	连带责任保证	1.5 年	是	是
福州泰禾	2012 年 11 月 27 日	130,000	2012 年 11 月 30 日	74,000	连带责任保证	2 年	否	是
福州泰禾			2013 年 06 月 04 日	10,000	连带责任保证	2 年	否	是
福州泰禾			2013 年 09 月 18 日	10,000	连带责任保证	2 年	否	是
福州泰禾	2013 年 10 月 30 日	120,000		0	连带责任保证	2 年	否	是
福州泰禾	2013 年 12 月 13 日	172,500		0	连带责任保证	2 年	否	是
福州泰禾		55,000		0	连带责任保证	1 年	否	是
化学农药	2012 年 05 月 30 日	45,000	2012 年 07 月 25 日	38,565	连带责任保证	5 年	否	是
			2013 年 09 月 30 日	2,000	连带责任保证	2 年	否	是
			2013 年 12 月 05 日	950	连带责任保证	2 年	否	是
化学农药	2013 年 12 月 13 日	30,000		0	连带责任保证	2 年	否	是
北京泰禾	2012 年 09 月 04 日	120,000	2012 年 09 月 28 日	120,000	连带责任保证	3 年	否	是
北京泰禾	2013 年 09 月 28 日	190,000	2013 年 11 月 15 日	70,000	连带责任保证	2 年	否	是
北京泰禾			2013 年 12 月 20 日	70,000	连带责任保证	2 年	否	是
福建中维	2012 年 11 月 27 日	22,000	2012 年 11 月 30 日	13,000	连带责任保证	2 年	否	是

福建中维	2013 年 04 月 25 日	100,000	2013 年 06 月 04 日	20,000	连带责任保证	3 年	否	是
福建中维			2013 年 09 月 18 日	10,000	连带责任保证	3 年	否	是
福建中维	2013 年 12 月 03 日	26,000	2013 年 12 月 30 日	20,400	连带责任保证	2 年	否	是
泰禾新世界	2012 年 11 月 27 日	150,000	2012 年 11 月 30 日	44,000	连带责任保证	3 年	否	是
泰禾新世界	2013 年 03 月 09 日	120,000	2013 年 04 月 01 日	120,120	连带责任保证	3 年	否	是
泰禾新世界	2013 年 06 月 06 日	360,000	2013 年 07 月 08 日	92,000	连带责任保证	3 年	否	是
泰禾新世界			2013 年 11 月 01 日	61,000	连带责任保证	3 年	否	是
福州中维	2012 年 12 月 08 日	120,000	2012 年 12 月 17 日	120,000	连带责任保证	8 年	否	是
福州泰维	2012 年 11 月 27 日	45,000	2013 年 08 月 09 日	30,000	连带责任保证	3 年	否	是
福州泰航	2012 年 11 月 27 日	70,000	2013 年 06 月 09 日	40,000	连带责任保证	3 年	是	是
福州泰航	2013 年 10 月 30 日	60,000		0	连带责任保证	2 年	否	是
福州泰屿	2013 年 06 月 22 日	100,000	2013 年 10 月 01 日	52,500	连带责任保证	2 年	否	是
福州泰屿			2013 年 11 月 07 日	18,000	连带责任保证	2 年	否	是
福州泰瑞	2013 年 10 月 30 日	60,000		0	连带责任保证	2 年	否	是
福州泰禾	2013 年 12 月 13 日	110,000	2013 年 12 月 30 日	12,342.16	连带责任保证	1 年	否	是
宁德中维			2013 年 12 月 31 日	12,000	连带责任保证	1 年	否	是
泰禾新世界			2013 年 12 月 30 日	6,906.61	连带责任保证	1 年	否	是
福建中维			2013 年 12 月 30 日	4,343.23	连带责任保证	1 年	否	是
福州泰维			2013 年 12 月 30 日	14,408	连带责任保证	1 年	否	是

宁德中维	2013年03月09日	120,000	2013年05月13日	120,000	连带责任保证	3年	是	是
厦门新世界	2013年03月09日	42,000	2013年04月03日	30,000	连带责任保证	3年	是	是
厦门泰禾	2013年10月30日	280,000		0	连带责任保证	3年	否	是
泉州华大	2012年11月27日	150,000	2013年04月15日	70,140	连带责任保证	3年	否	是
泉州华大			2013年11月07日	10,000	连带责任保证	3年	否	是
石狮泰禾	2013年03月09日	120,000	2013年08月30日	66,351.25	连带责任保证	3年	否	是
江阴泰禾	2013年03月09日	100,000	2013年06月08日	20,000	连带责任保证	3年	否	是
江阴泰禾			2013年07月19日	10,000	连带责任保证	3年	否	是
北京中维泰禾	2013年03月09日	150,000		0	连带责任保证	3年	否	是
北京中维泰禾	2013年12月13日	130,000	2013年12月30日	120,000	连带责任保证	5年	否	是
中维泰禾置业	2013年06月06日	250,000	2013年07月08日	130,000	连带责任保证	2年	否	是
北京泰禾嘉盈	2013年07月24日	110,000	2013年09月18日	92,304	连带责任保证	2年	否	是
上海红御	2013年06月22日	100,000	2013年10月30日	60,000	连带责任保证	2年	否	是
上海泰维	2013年10月30日	250,000	2013年12月31日	150,000	连带责任保证	2年	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			3,155,500	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				1,555,765.25
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			3,937,500	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				1,820,330.25
公司担保总额 (即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)			3,331,500	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)				1,630,745.25
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)			4,138,500	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				1,895,310.25
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)				583.39%				

其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	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金额（D）	1,593,655.25
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）	1,640,791.75
上述三项担保金额合计（C+D+E）	1,640,791.75

（1）违规对外担保情况

不适用。

3、其他重大合同

不适用。

4、其他重大交易

不适用。

六、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	泰禾投资	承诺其持有的本公司股份自公司恢复上市之日（2010年9月30日）起36个月内不上市交易或转让，期限届满之后按中国证监会及深圳证券交易所的相关规定执行。	2010年09月30日	36个月	该承诺事项已履行完毕
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺	泰禾投资	公司2010年度非公开发行时控股股东泰禾投资承诺所取得的股份自发行结束且公司实现恢复上市之日起36个月内不上市交易或转让，期限届满之后按中国证监会及深圳证券交易所的相关规定执行。	2010年09月30日	36个月	该承诺事项已履行完毕
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺	泰禾集团	公司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，未来三年以现金方式累计分配的利润原则上应不少于未来三年实现	2012年05月30日	36个月	该承诺事项正在履行

		的平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。			
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划（如有）	不适用				

七、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	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	70
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	凌运良、樊文景

当期是否改聘会计师事务所

是 否

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

公司第七届董事会第十次会议及2013年第七次临时股东大会审议通过了《关于聘请2013年度内部控制审计机构的议案》，同意公司聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2013年度内部控制审计机构，审计费用30万元人民币。

八、处罚及整改情况

整改情况说明

适用 不适用

董事、监事、高级管理人员、持股 5% 以上的股东涉嫌违规买卖公司股票且公司已披露将收回涉嫌违规所得收益的情况

适用 不适用

九、其他重大事项的说明

1、2013年12月20日，公司参加福州市国土资源局举行的国有建设用地使用权公开出让活动，以人民币358,700万元竞得编号为2013-44号地块的国有建设用地使用权，地块面积172,376平方米（公告编号2013-83号；公告时间：2013年12月21日；披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>）。

十、公司子公司重要事项

1、2013年1月11日，公司全资子公司福州泰禾参加福建省泉州石狮市国土资源局举办的国有建设用地使用权公开拍卖出让活动，以人民币82,300万元价格竞得宗地编号为2010-27-01地块的国有建设用地使用权，土地面积68,488平方米（公告编号2013-01号；公告时间：2013年1月15日；披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>）。

2、2013年1月24日，公司全资子公司福州泰禾参加北京市土地整理储备中心举办的国有建设用地使用权公开拍卖出让活

动，以人民币185,000万元价格，配建2,000平方米公租房，竞得宗地编号为京土整储挂（朝）[2012]087号地块的国有建设用地使用权，土地面积58,888.11平方米（公告编号2013-03号；公告时间：2013年1月25日；披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>）。

3、2013年3月6日，公司全资子公司福州泰禾参加福建省宁德市国土资源局举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动，以人民币90,000万元价格竞得宗地编号为201302的国有建设用地使用权，土地面积115,711平方米（公告编号2013-11号；公告时间：2013年3月8日；披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>）。

4、2013年4月10日，公司全资子公司福州泰禾参加北京市国土资源局举办的国有建设用地使用权招标出让活动。以人民币193,000万元竞得北京市通州区台湖镇4-1-011、4-1-013、4-1-018、4-1-026、4-1-037地块（F3其他类多功能用地）、4-1-022地块（F2公建混合住宅用地）的国有建设用地使用权，土地面积167,590平方米（公告编号2013-21号；公告时间：2013年4月12日；披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>）。

5、2013年5月17日，公司全资子公司福州泰禾参加福建省长乐市国土资源局举行的国有建设用地使用权公开出让活动，以人民币61,600万元价格，竞得宗地编号为2013-1号地块的国有建设用地使用权，土地面积34,829平方米（公告编号2013-32号；公告时间：2013年5月18日；披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>）。

6、2013年5月20日，公司全资子公司福州泰禾参加北京市国土资源局举行的国有建设用地使用权公开出让活动，以人民币112,500万元，配建公共租赁住房73,000平方米的代价竞得北京市通州区台湖镇B-03地块居住、托幼项目的国有建设用地使用权，土地面积82,184平方米。（公告编号2013-33号；公告时间：2013年5月21日；披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>）。

7、2013年6月5日，公司全资子公司福州泰禾参加上海市土地交易市场举行的国有建设用地使用权公开出让活动，以人民币64,800万元竞得上海市闸北区103街坊27丘地块的国有建设用地使用权，地块面积5230.2平方米（公告编号2013-38号；公告时间：2013年6月6日；披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>）。

8、2013年6月27日，公司全资子公司福州泰禾与北京华澜恒泰房地产开发有限公司组成联合体（福州泰禾出资比例为80%）参加北京市国土资源局举行的国有建设用地使用权公开出让活动，以人民币143,000万元竞得北京市石景山区银河商务区K地块的国有建设用地使用权，地块面积21,071.041平方米（公告编号2013-44号；公告时间：2013年6月28日；披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>）。

9、2013年8月27日，公司全资子公司福州泰禾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拍卖会，以人民币405,200万元竞得编号为H2013P04地块的国有建设用地使用权，地块面积172,659.165平方米（公告编号2013-52号；公告时间：2013年8月28日；披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>）。

10、2013年9月18日，公司全资子公司福州泰禾参加上海市土地交易市场举行的国有建设用地使用权挂牌出让活动，以人民币247,500万元竞得上海市宝山区高境镇高境社区N120301单元A1-07地块的国有建设用地使用权，地块面积51,555.90平方米（公告编号2013-56号；公告时间：2013年9月23日；披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>）。

11、2013年10月9日，公司全资子公司福州泰禾参加永泰县国土资源局举行的国有建设用地使用权公开出让活动，以人民币9,400万元竞得编号为樟[2013]挂01号地块的国有建设用地使用权，地块面积41,689平方米（公告编号2013-60号；公告时间：2013年10月11日；披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>）。

十一、期后事项

1、2014年1月9日，公司参加福州市永泰县国土资源局举行的国有建设用地使用权公开出让活动，合计以人民币17,920万元竞得编号为樟[2013]挂21号、樟[2013]挂22号、樟[2013]挂23号、樟[2013]挂24号四幅地块的国有建设用地使用权，土地面积391,514平方米（公告编号2014-04号；公告时间：2014年1月11日；披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>）。

2、2014年2月10日，公司全资子公司福州泰禾参加泉州市国土资源局举行的国有建设用地使用权公开出让活动，以人民币124,640万元竞得编号为2013-17号地块的国有建设用地使用权，土地面积126,387.10平方米（公告编号2014-10号；公告时间：2014年2月11日；披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>）。公司第七届董事会第十六次会议审议通过，同意福州泰禾与连捷国际控股有限公司、广州市健孝实业投资有限公司共同设立泉州连禾置业有限公司作为上述地块的开发主体，福州泰禾占49%股份，为其第一大股东。

3、2014年2月14日，公司全资下属公司福建中维参加上海市青浦区规划和土地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153,000万元竞得青浦区新城一站大型社区62A-02A地块的国有建设用地使用权，土地面积60,824.80平方米（公告编号2014-13号；公告时间：2014年2月15日；披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>）。

4、2014年2月20日，公司全资子公司福州泰禾参加北京市国土资源局举行的国有建设用地使用权公开出让活动，以人民币495,800万元及现场竞报限价商品住房面积50,000平方米，竞得北京市丰台区城乡一体化卢沟桥乡西局村旧村改造项目二期XJ-03-1、XJ-08地块二类居住、商业金融用地国有建设用地使用权，土地面积96,390.09平方米（公告编号2014-14号；公告时间：2014年2月21日；披露网站：http://www.cninfo.com.cn）。

5、2014年3月24日，公司全资下属公司福建中维参加福建省福鼎市国土资源局举行的国有建设用地使用权公开出让活动，以人民币16,350万元竞得百胜新区10号地块的国有建设用地使用权，土地面积46,599平方米（公告编号2014-22号；公告时间：2014年3月26日；披露网站：http://www.cninfo.com.cn）。

6、2014年4月4日，公司全资子公司福州泰禾参加天津市土地交易中心举行的国有建设用地使用权公开出让活动，以人民币60,000万元竞得天津市武清区高村镇公学道东侧地块的国有建设用地使用权，建设用地面积132,168.70平方米（公告编号2014-23号；公告时间：2014年4月8日；披露网站：http://www.cninfo.com.cn）。

7、2014年4月10日，公司全资子公司福州泰禾参加北京市国土资源局举行的国有建设用地使用权公开出让活动，分别以人民币171,000万元竞得北京市大兴区黄村镇0101-016a等地块国有建设用地使用权，以人民币346,000万元竞得北京市大兴区黄村镇0101-017、021a、021c地块国有建设用地使用权，建设用地面积分别为33,628.9平方米、47,871.43平方米（公告编号2014-25号；公告时间：2014年4月11日；披露网站：http://www.cninfo.com.cn）。

第六节 股份变动及股东情况

一、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	810,222,512	79.65%				-808,817,294	-808,817,294	1,405,218	0.14%
3、其他内资持股	810,222,512	79.65%				-808,817,294	-808,817,294	1,405,218	0.14%
其中：境内法人持股	809,661,341	79.6%				-809,661,341	-809,661,341	0	0%
境内自然人持股	561,171	0.05%				844,047	844,047	1,405,218	0.14%
二、无限售条件股份	206,955,481	20.35%				808,817,294	808,817,294	1,015,772,775	99.86%
1、人民币普通股	206,955,481	20.35%				808,817,294	808,817,294	1,015,772,775	99.86%
三、股份总数	1,017,177,993	100%				0	0	1,017,177,993	100%

股份变动的的原因

√ 适用 □ 不适用

2013年10月15日，公司第三批股改限售股份25,541,886股获得上市流通（详见公司2013-61号公告；公告时间 2013年10月14日；披露网站：<http://www.cninfo.com.cn>）。

2013年10月15日，公司非公开发行股份784,119,455股股份获得上市流通（详见公司2013-62号公告；公告时间 2013年10月14日；披露网站：<http://www.cninfo.com.cn>）。

2013年9月—2013年11月期间，本公司董事长黄其森先生分三次通过二级市场增持公司股份，合计增持1,125,396股股份。上述“境内自然人持股”中持有限售条件股份增加系因高管增持股份锁定所致。

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 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

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

二、证券发行与上市情况

1、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

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

报告期末股东总数		16,322		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		16,097		
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
福建泰禾投资有限公司	境内非国有法人	79.57%	809,400,795			809,400,795	质押	680,530,000
福州京城贸易有限公司	境内非国有法人	2.32%	23,566,400			23,566,400		
福建金锐投资有限公司	境内非国有法人	1.97%	20,000,000			20,000,000		
中国农业银行—鹏华动力增长混合型证券投资基金	其他	0.87%	8,834,755			8,834,755		
中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金	其他	0.84%	8,575,999	8,575,999		8,575,999		
福州富利康电器有限公司	境内非国有法人	0.78%	7,963,345			7,963,345		
全国社保基金四零四组合	其他	0.51%	5,144,359	5,144,359		5,144,359		
中国建设银行—富国天博创新主题股票型证券投资基金	其他	0.46%	4,720,604	4,720,604		4,720,604		
兴业银行股份有限公司—兴全全球视野股票型证券投资基金	其他	0.4%	4,099,546	4,099,546		4,099,546		
杨光	境内自然人	0.37%	3,754,622	-1,011,130		3,754,622		
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, 鹏华动力增长混合型基金、全国社保基金四零四组合同属鹏华基金管理公司管理的产品。除此之外, 未知其余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理》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
福建泰禾投资有限公司	809,400,795	人民币普通股	809,400,795
福州京城贸易有限公司	23,566,400	人民币普通股	23,566,400
福建金锐投资有限公司	20,000,000	人民币普通股	20,000,000
中国农业银行—鹏华动力增长混合型证券投资基金	8,834,755	人民币普通股	8,834,755
中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金	8,575,999	人民币普通股	8,575,999
福州富利康电器有限公司	7,963,345	人民币普通股	7,963,345
全国社保基金四零四组合	5,144,359	人民币普通股	5,144,359
中国建设银行—富国天博创新主题股票型证券投资基金	4,720,604	人民币普通股	4,720,604
兴业银行股份有限公司—兴全全球视野股票型证券投资基金	4,099,546	人民币普通股	4,099,546
杨光	3,754,622	人民币普通股	3,754,622
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，鹏华动力增长混合型基金、全国社保基金四零四组合同属鹏华基金管理公司管理的产品。除此之外，未知其余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理》中规定的一致行动人。		
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	公司股东杨光通过普通证券账户持有 655,803 股，通过光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 3,098,819 股，实际合计持有 3,754,622 股。		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

2、公司控股股东情况

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	注册资本	主要经营业务
福建泰禾投资有限公司	黄其森	1993 年 06 月 16 日	26018366-7	7,000 万元	对工业、农业、种养殖业、国内贸易业、房地产业、旅游业、电子商务及技术的投资
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	截止 2012 年 12 月 31 日，泰禾投资合并总资产 149.88 亿元，所有者权益 18.62 亿元。该公司 2013 年度审计工作尚未完成。泰禾投资作为本公司控股股东，致力于将公司打造成为国内一流房地产企业。				

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	无
------------------------------	---

控股股东报告期内变更

适用 不适用

3、公司实际控制人情况

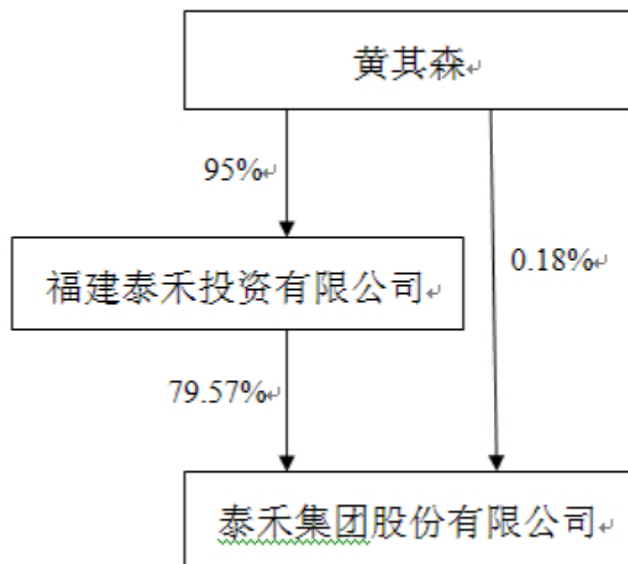
自然人

实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
黄其森	中国	否
最近 5 年内的职业及职务	1996 年至今担任泰禾（福建）集团有限公司董事长、法定代表人；福建泰禾投资有限公司执行董事、法定代表人。2013 年 4 月至今任本公司第七届董事会董事长、总经理。2013 年 2 月始任第十二届全国政协委员。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

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

第七节 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）	期末持股数（股）
黄其森	董事长、总经理	现任	男	49	2013年04月24日	2016年04月23日	729,300	1,125,396	0	1,854,696
庄友松	董事	现任	男	71	2013年04月24日	2014年03月20日	0	0	0	0
廖光文	董事	现任	男	52	2013年04月24日	2016年04月23日	0	0	0	0
沈琳	董事、副总经理	现任	女	46	2013年04月24日	2016年04月23日	0	0	0	0
洪波	独立董事	现任	男	55	2013年04月24日	2016年04月23日	0	0	0	0
张白	独立董事	现任	男	54	2013年04月24日	2016年04月23日	0	0	0	0
任真	独立董事	现任	女	63	2013年04月24日	2016年04月23日	0	0	0	0
林章龙	监事长	现任	男	61	2013年04月24日	2016年04月23日	0	0	0	0
丁毓琨	监事	现任	男	47	2013年04月24日	2016年04月23日	0	0	0	0
陈利定	监事	现任	男	50	2013年04月24日	2016年04月23日	0	0	0	0
郑钟	监事	离任	男	41	2010年03月25日	2013年04月24日	0	0	0	0
郑钟	副总经理	现任	男	41	2013年04月24日	2016年04月23日	0	0	0	0
朱进康	副总经理	现任	男	44	2013年04月24日	2016年04月23日	0	0	0	0
葛勇	副总经理	现任	男	43	2014年02月14日	2016年04月23日	0	0	0	0
王星明	财务总监	现任	男	39	2013年04月24日	2016年04月23日	0	0	0	0

王传序	副总经理、 董事会秘 书	现任	男	43	2013年04 月24日	2016年04 月23日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	729,300	1,125,396	0	1,854,696

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

(1) 董事

黄其森先生，1965年出生，大学本科，工程师。曾供职于建设银行福建省分行。现任福建省商会副会长；1996年至今担任泰禾（福建）集团有限公司董事长、法定代表人；福建泰禾投资有限公司执行董事、法定代表人。2010年3月至今任本公司董事会董事长、总经理，2013年2月起任第十二届全国政协委员。

廖光文先生，1962年出生，大学本科，高级经济师。曾供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。2010年3月至今任本公司董事会董事。

沈琳女士，1968年出生，大学本科，经济师。曾供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月至今任本公司董事会董事、副总经理。

庄友松先生，1943年出生，1967年毕业于厦门大学经济系政治经济学专业，副教授、高级会计师、注册会计师。历任福建省委党校理论研究室主任、副教育长、副校长，香港新华社人事室主任、行财部部长，福建省体改委党委书记、主任，福建省财政厅党组书记、厅长，华闽（集团）公司党组书记、董事长兼总经理，第九届、第十届福建省人大常委。2010年3月至2014年3月20日任本公司董事会董事。

洪波先生，1959年出生，中共党员，法学学士、经济学硕士，一级律师。曾任福建省司法厅干部、福建对外经济律师事务所律师主任。现任福建省律师协会会长、党委副书记，中华全国律师协会副会长，福建省青年法律工作者协会副会长，福建省国际法学会副会长，福建省法学会常务理事，福州仲裁委员会委员及仲裁员，厦门仲裁委员会仲裁员，福建新世通律师事务所主任，纳川股份独立董事。2010年3月至今任本公司董事会独立董事。

任真女士，1951年出生，中共党员，大专学历。曾任中国银行福州分行行长、招商银行福州分行副行长。现任中科招商股权投资管理公司福州大区总经理，闽福发、福建海峡银行独立董事。2010年3月至今任本公司董事会独立董事。

张白先生，1960年出生，中共党员，工商管理硕士，注册会计师。曾任福州大学管理学院副院长，福州大学闽兴会计师事务所所长，中国审计学会理事，中国中青年财务成本研究会理事。现任福州大学经济与管理学院教授，兼任中国会计学会理事、中国商业会计学会理事、福建省审计学会副会长、福建省商业会计学会副会长、福建省会计学会理事，新华都、中福实业、冠城大通、永安林业独立董事。2010年3月至今任本公司董事会独立董事。

(2) 监事

林章龙先生，1953年出生，中专学历，工程师。曾供职于福建省商业厅基建处、福建省商业发展公司、泰禾集团、天元房地产公司、元一集团。2007年至今任福州泰禾房地产开发有限公司副总经理。2010年3月至今任本公司监事会监事长。

丁毓琨先生，1967年出生，本科学历。1991年至2003年在福州市鼓楼区人民检察院工作，2003年5月至2008年10月任泰禾集团董事长助理（2006年起兼任北京泰禾房地产开发有限公司副总经理），2009年2月至2011年5月任中庚集团福清公司总经理，2011年6月至今任公司董事长助理（2013年3月起兼任福州泰禾房地产开发有限公司副总经理），2013年4月至今任本公司第七届监事会监事。

陈利定先生，1964年出生，历任公司技术员，乐果车间生产副主任、主任，固草车间主任，公司总经理助理兼生产安保部主任。现任下属全资子公司福建三农化学农药有限责任公司副总经理，2010年3月至今任本公司监事会监事。

(3) 高级管理人员

黄其森先生，现任总经理，简历见（1）董事章节

沈琳女士，现任副总经理，简历见（1）董事章节

郑钟先生，现任副总经理。1973年出生，大学专科。曾供职于福建粮油食品进出口集团公司，2004年至2010年3月任福州泰禾房地产开发有限公司副总经理，2010年3月至2013年4月任本公司第六届监事会监事。2010年12月至2014年1月任福州泰禾房地产开发有限公司总经理。

朱进康先生，现任副总经理。1970年出生，大学本科，高级工程师。1993年至1999年在福建投资开发总公司（中闽公司）任职；1999年至2006年在福建省直房地产开发有限公司任职；2006年至2010年任福州泰禾房地产开发有限公司总经理助理、副总经理；2010年至今任泰禾商业地产总经理。

葛勇先生，现任副总经理。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、泰禾集团等。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月任本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。

王星明先生，现任财务总监。1975年出生，会计学硕士，会计师，加拿大注册会计师。1998年7月至2006年3月供职于福建华兴会计师事务所任项目经理，2006年3月至2011年5月供职于赢创嘉联白炭黑（南平）有限公司任副总经理、财务总监。2011年6月至今任公司财务总监。

王传序先生，现任副总经理兼董事会秘书。1971年出生，工学学士、经济学硕士。历任兴业证券股份有限公司研究发展中心研究员（注册证券分析师）、兴业证券股份有限公司投资银行部高级经理、国金证券股份有限公司投资银行部业务董事，2008年12月至2011年9月任福建中福实业股份有限公司副总经理兼董事会秘书。2011年11月至今任公司副总经理、董事会秘书。

在股东单位任职情况

适用 不适用

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
洪波	福建新世通律师事务所	首席合伙人	2005年07月01日		是
任真	中科招商股权投资管理公司	福州大区总经理	2011年08月01日		是
张白	福州大学经济与管理学院	教授	2008年01月01日		是

三、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

公司独立董事、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》为依据发放。公司高级管理人员的报酬是以2013年4月24日经公司第七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确定。

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	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬

黄其森	董事长、总经理	男	49	现任	80	0	80
庄友松	董事	男	71	现任	34.4	0	34.4
廖光文	董事	男	52	现任	60	0	60
沈琳	董事、副总经理	女	46	现任	60	0	60
洪波	独立董事	男	55	现任	10	0	10
张白	独立董事	男	54	现任	10	0	10
任真	独立董事	女	63	现任	10	0	10
林章龙	监事长	男	61	现任	32.8	0	32.8
丁毓琨	监事	男	47	现任	30.5	0	30.5
陈利定	监事	男	50	现任	24.6	0	24.6
郑钟	副总经理	男	41	现任	43	0	43
朱进康	副总经理	男	44	现任	42	0	42
王星明	财务总监	男	39	现任	60	0	60
王传序	副总经理、董事会秘书	男	43	现任	60	0	60
郑钟	监事	男	41	离任	43	0	43
合计	--	--	--	--	557.3	0	557.3

公司董事、监事、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

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
黄其森	董事长、总经理	被选举	2013年04月24日	换届连任
庄友松	董事	被选举	2013年04月24日	换届连任, 2014年3月20日辞职
廖光文	董事	被选举	2013年04月24日	换届连任
沈琳	董事、副总经理	被选举	2013年04月24日	换届连任
洪波	独立董事	被选举	2013年04月24日	换届连任
任真	独立董事	被选举	2013年04月24日	换届连任
张白	独立董事	被选举	2013年04月24日	换届连任
林章龙	监事长	被选举	2013年04月24日	换届连任
丁毓琨	监事	被选举	2013年04月24日	监事会换届新当选
陈利定	监事	被选举	2013年04月24日	换届连任
郑钟	监事	任期满离任	2013年04月24日	监事会换届选举, 任满离任

郑钟	副总经理	聘任	2013 年 04 月 24 日	新聘任高级管理人员
朱进康	副总经理	聘任	2013 年 04 月 24 日	新聘任高级管理人员
王星明	财务总监	聘任	2013 年 04 月 24 日	连任高级管理人员
王传序	副总经理、董事会秘书	聘任	2013 年 04 月 24 日	连任高级管理人员
葛勇	副总经理	聘任	2014 年 02 月 14 日	新聘任高级管理人员

五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

报告期内，公司核心技术团队及关键技术人员未出现重大变动情况。

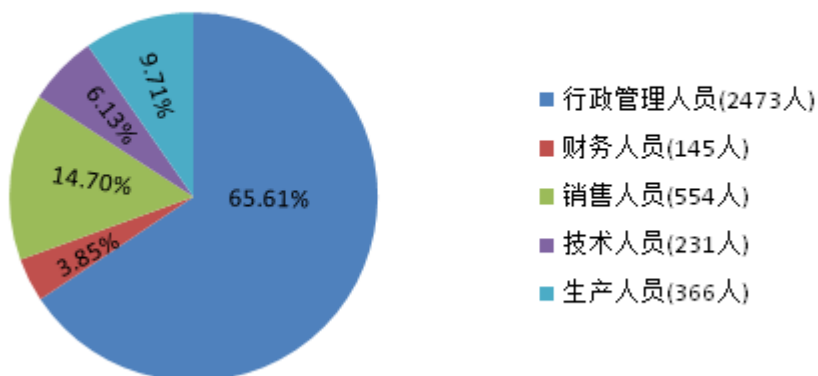
六、公司员工情况

1、员工情况

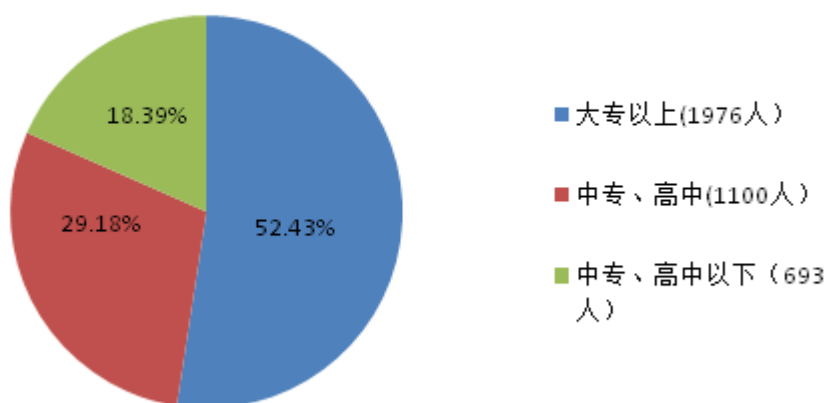
截止本报告期末，公司及下属公司在职工3769人，公司离退休职工17人，已纳入社会统筹保险，不需公司承担费用。具体员工情况如下：

员工专业构成		
类别	人数	占员工比例
行政管理人员	2473	65.61%
财务人员	145	3.85%
销售人员	554	14.70%
技术人员	231	6.13%
生产人员	366	9.71%
	3769	100%
员工教育程度		
类别	人数	占员工比例
大专以上	1976	52.43%
中专、高中	1100	29.18%
中专、高中以下	693	18.39%
	3769	100%

专业构成



教育程度



2、薪酬政策

泰禾集团及下属公司坚持“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《招聘录用管理办法》、《人事调配管理办法》、《员工关系管理办法》等相关人事薪酬、考核管理制度办法。

3、培训计划

为加强员工队伍建设，提高员工业务水平，公司不断开展员工的培训工作，积极寻求各种培训资源和渠道，搭建完善的培训体系，包括新进员工入职培训、在职员工业务培训、中高层管理干部技能训练、团队扩展培训等，充分调动员工学习积极性，增强员工凝聚力。

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司已形成以股东大会为最高权力机构、董事会为决策机构、经营层为执行机构、监事会为监督机构，相互制衡、相互协调的法人治理结构。报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、深圳证券交易所及福建证监局的法律法规、文件通知等相关规定，不断完善公司治理结构，致力于建立行之有效的内控管理体系，确保公司规范运作，切实维护公司及股东的利益。报告期内公司治理方面的工作主要如下：

1、根据福建证监局《关于进一步建立健全辖区上市公司证券违法违规行为内部问责机制的通知》的要求，公司制定了《内部问责制度》；

2、公司根据《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》的有关规定，并结合公司实际情况，进一步完善了涵盖组织架构、战略管理、人力资源等管理模块的控制措施，形成了较为完整的内部控制制度体系；

3、公司积极开展法制宣传活动和法制教育工作，提高员工法制观念，防范内幕交易行为，增强保护投资者权益意识。

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。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

公司已根据相关法律法规建立了《内幕信息知情人登记管理制度》，明确了内部信息内容、确定知情人范围及利用内幕信息责任追究制度。报告期内，公司严格执行管理制度的要求，对涉及公司经营、财务等对股票交易价格有重大影响的尚未公开的敏感信息的知情人进行严格管理，尽量减少知情人范围，并进行备案登记，建立内部知情人档案。在制作定期报告过程中，对相关定期报告知情人进行登记，并报送深圳证券交易所进行备案。报告期内，公司未发生内幕信息知情人利用内幕信息违规买卖公司股票情形。

二、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、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
泰禾集团股份有限公司 2012 年年度股东大会	2013 年 06 月 14 日	1、《公司 2012 年度董事会工作报告》；2、《公司 2012 年度监事会工作报告》；3、《<公司 2012 年年度报告>及摘要》；4、《公司 2012 年度财务决算报告》；5、《公司 2012 年度利润分配预案》；6、《关于续聘国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2013 年度审计机构的议案》；7、《关于确定董事薪酬、独立董事、监事津贴的议案》；8、《关于授权经营班子购买土地运作房地产项目的议案》。	全部议案均获得通过	2013 年 06 月 15 日	公告编号：2013-39 号；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2012 年年度股东大会决议公告；披露网站： http://www.cninfo.com.cn/

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
泰禾集团股份有限公司 2013 年第一次临时股东大会	2013 年 02 月 21 日	《关于授权经营班子购买土地运作房地产项目的议案》	议案获得通过	2013 年 02 月 22 日	公告编号：2013-07 号；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2013 年第一次临时股东大会决议公告；披露网站： http://www.cninfo.com.cn/
泰禾集团股份有限公司 2013 年第二次临时股东大会	2013 年 03 月 26 日	《关于为下属公司提供担保的议案》	议案获得通过	2013 年 03 月 27 日	公告编号：2013-16 号；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2013 年第二次临时股东大会决议公告；披露网站： http://www.cninfo.com.cn/
泰禾集团股份有限公司 2013 年第三次临时股东大会	2013 年 04 月 24 日	1、《关于董事会换届选举的议案》； 2、《关于公司监事会换届选举的议案》。	全部议案均获得通过	2013 年 04 月 25 日	公告编号：2013-23 号；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2013 年第三次临时股东大会决议公告；披露网站： http://www.cninfo.com.cn/
泰禾集团股份有限公司 2013 年第四次临时股东大会	2013 年 05 月 10 日	《关于为下属公司提供担保的议案》	议案获得通过	2013 年 05 月 11 日	公告编号：2013-30 号；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2013 年第四次临时股东大会决议公告；披露网站： http://www.cninfo.com.cn/
泰禾集团股份有限公司 2013 年第五次临时股东大会	2013 年 07 月 08 日	1、《关于为下属公司融资提供担保的议案》；2、《关于本公司为下属公司及下属公司之间提供担保的议案》。	全部议案均获得通过	2013 年 07 月 09 日	公告编号：2013-45 号；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2013 年第五次临时股东大会决议公告；披露网站： http://www.cninfo.com.cn/
泰禾集团股份有限公司 2013 年第六次临时股东大会	2013 年 09 月 18 日	1、《关于为下属公司融资提供担保的议案》；2、《关于授权经营班子购买土地运作房地产项目的议案》。	全部议案均获得通过	2013 年 09 月 23 日	公告编号：2013-55 号；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2013 年第六次临时股东大会决议公告；披露网站： http://www.cninfo.com.cn/
泰禾集团股份有限公司 2013 年第七次临时股东大会	2013 年 11 月 15 日	1、《关于为下属公司融资提供担保额度的议案》；2、《关于公司及控股子公司与泰禾投资签署资金统借统还协议暨关联交易的议案》；3、《关于为上海泰维等五家下属公司融资提供担保额度的议案》；4、《关于聘请 2013 年度内部控制审计机构的议案》；5、《关于接受关联方委托管理房地产项目暨关联交易的议案》。	全部议案均获得通过	2013 年 11 月 16 日	公告编号：2013-72 号；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2013 年第七次临时股东大会决议公告；披露网站： http://www.cninfo.com.cn/

泰禾集团股份有限公司 2013 年第八次临时股东大会	2013 年 12 月 30 日	1、《关于子公司福州泰禾为公司融资提供担保的议案》；2、《关于为下属公司债务提供担保额度的议案》；3、《关于为福州泰禾等五家公司融资提供担保额度的议案》；4、《关于为全资下属公司北京中维泰禾贷款提供担保额度的议案》；5、《关于为全资下属公司福建中维融资提供担保额度的议案》；6、《关于为全资子公司三农化学贷款提供担保额度的议案》；7、《关于为全资子公司福州泰禾融资提供担保额度的议案》；8、《关于为下属公司融资追加担保期限的议案》。	全部议案获得通过	2013 年 12 月 31 日	公告编号：2013-84 号；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2013 年第七次临时股东大会决议公告；披露网站： http://www.cninfo.com.cn/
----------------------------	------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------	------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

三、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情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
洪波	17	15	2	0	0	否
张白	17	15	2	0	0	否
任真	17	15	2	0	0	否
独立董事列席股东大会次数						9

连续两次未亲自出席董事会的说明
不适用。

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。在报告期内，对公司聘请审计机构、利润分配方案、担保、关联交易等事项发表独立意见，切实维护了全体股东的合法权益。

四、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职情况

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。2013年5月17日，战略委员会召开会议讨论了房地产发展趋势以及公司目前开发项目的进展情况。公司确立“扎根福建本土，深耕一线城市”的战略方针。会议研究同意公司在股东会授权额度内在福建、北京、上海等地增加土地储备，为公司可持续发展奠定基础。

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2013年年度报告审议工作，公司董事会审计委员会召开了3次工作会议。

(1) 2014年1月7日，董事会审计委员会审议2013年度审计工作计划及相关材料，与负责审计工作的会计师事务所协商确定2013年度财务报告审计工作安排计划。

(2) 2014年3月13日，审计外勤完成后，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进行了沟通和交流，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。

(3) 在瑞华会计师事务所出具2013年年度审计报告后，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以及关于2014年度聘请会计师事务所的议案进行表决并形成相关决议。

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2次会议。

(1) 2013年3月15日，提名委员会召开会议讨论董事会换届提名董事、独立董事人选事宜，经委员会成员认真核查候选人的资料，会议研究确定新一届董事会成员候选人提名名单并提交公司董事会及股东大会审议。

(2) 2013年4月19日，提名委员会召开会议讨论对公司拟聘任高级管理人员进行资格审查，经委员会成员认真审查相关候选人的资料，工作经历，会议同意提名相关高级管理人员人选并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1次会议。2013年4月19日，薪酬与考核委员会召开会议讨论董事薪酬、独立董事、监事津贴及高级管理人员薪酬的事宜，委员会根据公司所处行业薪酬水平、结合公司实际经营情况，制定了董事薪酬、独立董事、监事津贴、高级管理人员薪酬标准，并同意将该事项提交公司董事会及股东大会审议。

五、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。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的有关要求，建立了比较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控制制度的规定进行，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的银行账户，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。

七、高级管理人员的考评及激励情况

公司高级管理人员报酬经董事会薪酬与考核委员会审议通过，公司董事会批准，同时公司根据统一的薪酬管理制度及年度绩效考核情况对管理人员进行考评和奖励。高级管理人员的考核根据年度经营目标的完成情况来确定。公司目前激励机制较为完善。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

公司认真贯彻落实财政部、证监会等五部委颁布的《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》的有关规定，积极展开内部控制体系建设工作。公司根据外部环境变化及内部管理要求，全面梳理业务、管理流程，明确流程节点的岗位责任和工作内容，制定并进一步完善了涵盖组织架构、战略管理、人力资源等管理模块的控制措施，形成了较完整的内部控制制度体系，提高了公司经营管理水平和风险防范能力。报告期内，公司结合生产经营实际情况，制定了内部控制建设工作方案，具体情况如下：

- 1、根据内部控制基本规范和配套指引，确定内部控制实施的范围，梳理、分析公司业务和管理活动中的潜在风险，按重要程度明确划分各环节的风险控制点，形成了较为完整的风险控制清单，建立一套适合公司经营管理特点的内部控制管理体系。
- 2、公司聘请瑞华会计师事务所为公司内控审计机构，全面梳理公司业务流程，查找内控缺陷，确定内控缺陷评价标准，对内控缺陷进行了分类分析和汇总。
- 3、对审计机构发现的内控一般缺陷制定整改方案。
- 4、落实内控缺陷整改工作，检查整改效果。

二、董事会关于内部控制责任的声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及全体董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。公司内部控制的目标是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司根据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》及《上市公司规范运作指引》的相关要求，结合自身实际情况，建立了财务报告内部控制制度，并严格按照制度执行。

四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内，公司不存在内部控制重大缺陷情况。	
内部控制评价报告全文披露日期	2014 年 04 月 18 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

五、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 2013 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。	
内部控制审计报告全文披露日期	2014 年 04 月 18 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

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

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

2011 年 10 月 26 日，公司第六届董事会第十八次会议审议通过《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》。对于年报信息披露工作中有关人员不履行或者不正确履行职责、义务或其他个人原因，对公司造成重大经济损失或造成不良社会影响的，将进行追究和处理。报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 04 月 16 日
审计机构名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	瑞华审字[2014]40020003 号
注册会计师姓名	凌运良、樊文景

审计报告

瑞华审字[2014]40020003号

泰禾集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的泰禾集团股份有限公司（以下简称“泰禾集团”）的财务报表，包括2013年12月31日合并及公司的资产负债表，2013年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是泰禾集团管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，上述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2013年12月31日合并及公司的财务状况以及2013年度合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：凌运良

中国·北京

中国注册会计师：樊文景

二〇一四年四月十六日

二、财务报表

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	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	6,617,371,792.18	2,731,521,399.70
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		4,208,530.41
应收票据		330,110.00
应收账款	440,028,123.54	329,253,321.49
预付款项	4,019,348,398.15	1,692,758,136.81
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	36,375,218.56	28,224,297.03
买入返售金融资产		
存货	23,373,373,653.76	8,140,356,429.21
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	34,486,497,186.19	12,926,652,224.65
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		

项目	期末余额	期初余额
长期应收款		
长期股权投资	259,640,000.00	259,640,000.00
投资性房地产	5,345,698.80	5,796,743.20
固定资产	72,042,291.84	34,930,388.49
在建工程	571,483,353.52	238,383,873.68
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	103,232,974.98	73,071,434.44
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	4,952,344.82	2,810,490.50
递延所得税资产	192,176,253.18	104,231,953.50
其他非流动资产		3,000,000.00
非流动资产合计	1,208,872,917.14	721,864,883.81
资产总计	35,695,370,103.33	13,648,517,108.46
流动负债：		
短期借款	6,225,965,097.00	404,565,097.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据	15,000,000.00	25,700,000.00
应付账款	1,201,779,504.27	349,102,864.03
预收款项	6,514,552,847.50	3,650,549,025.41
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	28,869,154.48	12,298,598.35
应交税费	513,002,832.84	158,980,341.45
应付利息	103,829,791.56	21,211,560.60
应付股利	2,252,693.00	2,252,693.00
其他应付款	788,308,286.08	315,206,137.78

项目	期末余额	期初余额
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	1,511,100,000.00	391,351,402.00
其他流动负债		
流动负债合计	16,904,660,206.73	5,331,217,719.62
非流动负债：		
长期借款	13,525,899,752.00	5,842,857,252.00
应付债券		
长期应付款	16,753,764.21	16,753,764.21
专项应付款		
预计负债		3,000,000.00
递延所得税负债		19,751.81
其他非流动负债	157,680,042.06	151,938,507.76
非流动负债合计	13,700,333,558.27	6,014,569,275.78
负债合计	30,604,993,765.00	11,345,786,995.40
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,017,177,993.00	1,017,177,993.00
资本公积	807,011,020.90	462,589,102.24
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	84,441,582.27	72,703,572.19
一般风险准备		
未分配利润	1,340,149,081.48	623,528,698.92
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	3,248,779,677.65	2,175,999,366.35
少数股东权益	1,841,596,660.68	126,730,746.71
所有者权益（或股东权益）合计	5,090,376,338.33	2,302,730,113.06
负债和所有者权益（或股东权益）总计	35,695,370,103.33	13,648,517,108.46

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：王星明

2、母公司资产负债表

编制单位：泰禾集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	4,696,226.61	22,916,852.51
交易性金融资产		
应收票据		330,110.00
应收账款	9,097,347.01	14,161,220.21
预付款项		7,274,820.32
应收利息		
应收股利		
其他应收款	852,855,331.49	243,373,715.75
存货		3,031,487.16
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	866,648,905.11	291,088,205.95
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,398,556,953.82	2,361,159,729.37
投资性房地产	5,345,698.80	5,796,743.20
固定资产	2,026,990.05	3,032,358.29
在建工程	34,698,733.75	91,287,108.78
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	25,759.76	46,683.68
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		

项目	期末余额	期初余额
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,440,654,136.18	2,461,322,623.32
资产总计	3,307,303,041.29	2,752,410,829.27
流动负债：		
短期借款	507,050,000.00	14,565,097.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	37,594,196.44	31,782,202.23
预收款项	1,736,760.63	1,753,934.39
应付职工薪酬		2,045,934.82
应交税费	-241,881.58	-6,063,816.66
应付利息	1,666,122.33	13,440,727.26
应付股利	2,252,693.00	2,252,693.00
其他应付款	367,400,388.98	1,068,098,800.81
一年内到期的非流动负债	1,100,000.00	3,660,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	918,558,279.80	1,131,535,572.85
非流动负债：		
长期借款	3,300,000.00	4,400,000.00
应付债券		
长期应付款	13,382,841.08	16,753,764.21
专项应付款		
预计负债		3,000,000.00
递延所得税负债		
其他非流动负债	148,926,567.00	148,602,222.54
非流动负债合计	165,609,408.08	172,755,986.75
负债合计	1,084,167,687.88	1,304,291,559.60
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,017,177,993.00	1,017,177,993.00
资本公积	1,059,021,574.99	1,001,145,919.45
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	41,293,694.73	29,555,684.65

项目	期末余额	期初余额
一般风险准备		
未分配利润	105,642,090.69	-599,760,327.43
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	2,223,135,353.41	1,448,119,269.67
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,307,303,041.29	2,752,410,829.27

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：王思明

3、合并利润表

编制单位：泰禾集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	6,128,499,563.81	2,625,695,880.81
其中：营业收入	6,128,499,563.81	2,625,695,880.81
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	5,202,689,131.41	2,338,173,442.33
其中：营业成本	3,927,424,628.68	1,718,846,188.42
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	691,775,729.87	296,845,426.02
销售费用	381,978,303.30	196,363,462.96
管理费用	188,603,490.33	107,569,353.79
财务费用	2,757,378.18	7,870,682.86
资产减值损失	10,149,601.05	10,678,328.28
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		49,717.60
投资收益（损失以“－”号填列）	1,172,702.91	35,518,167.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		

项目	本期金额	上期金额
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	926,983,135.31	323,090,323.11
加：营业外收入	18,555,308.40	65,222,311.24
减：营业外支出	4,995,126.88	12,058,751.55
其中：非流动资产处置损失	623,397.95	244,776.57
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	940,543,316.83	376,253,882.80
减：所得税费用	238,698,846.93	83,673,006.05
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	701,844,469.90	292,580,876.75
其中：被合并方在合并前实现的净利润	-11,677,765.84	-22,970,079.43
归属于母公司所有者的净利润	728,358,392.64	321,342,419.53
少数股东损益	-26,513,922.74	-28,761,542.78
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.7161	0.3159
（二）稀释每股收益	0.7161	0.3159
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	701,844,469.90	292,580,876.75
归属于母公司所有者的综合收益总额	728,358,392.64	321,342,419.53
归属于少数股东的综合收益总额	-26,513,922.74	-28,761,542.78

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：王星明

4、母公司利润表

编制单位：泰禾集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	4,447,342.60	22,208,237.56
减：营业成本	2,215,453.83	20,210,129.76
营业税金及附加	34,341.62	121,946.62
销售费用	149,101.10	397,820.97
管理费用	3,265,287.55	3,089,461.61
财务费用	7,534,512.11	9,341,161.93
资产减值损失	5,030,946.32	-148,786.65
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	721,320,828.12	11,976,938.47

项目	本期金额	上期金额
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）	707,538,528.19	1,173,441.79
加：营业外收入	10,079,832.25	61,681,108.63
减：营业外支出	70,531.47	9,399,831.80
其中：非流动资产处置损失	70,531.47	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	717,547,828.97	53,454,718.62
减：所得税费用	407,400.77	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	717,140,428.20	53,454,718.62
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.7050	0.0526
（二）稀释每股收益	0.7050	0.0526
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	717,140,428.20	53,454,718.62

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：王思明

5、合并现金流量表

编制单位：泰禾集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	8,898,714,892.87	4,897,727,940.10
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	214,834,840.79	157,402,120.12

项目	本期金额	上期金额
经营活动现金流入小计	9,113,549,733.66	5,055,130,060.22
购买商品、接受劳务支付的现金	18,691,126,961.51	3,706,701,009.94
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	283,778,518.55	152,963,458.73
支付的各项税费	1,050,462,848.64	568,744,962.59
支付其他与经营活动有关的现金	529,453,184.06	1,429,190,404.72
经营活动现金流出小计	20,554,821,512.76	5,857,599,835.98
经营活动产生的现金流量净额	-11,441,271,779.10	-802,469,775.76
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	7,280,338.50	
取得投资收益所收到的现金	1,227,781.92	351,599.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,527,456.69	3,615,595.71
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		5,714,012.40
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	11,035,577.11	9,681,207.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	247,103,784.70	282,896,462.30
投资支付的现金		2,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	109,440,870.72	681,672,227.09
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	356,544,655.42	966,568,689.39
投资活动产生的现金流量净额	-345,509,078.31	-956,887,481.92
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,087,400,000.00	262,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,087,400,000.00	262,000,000.00
取得借款收到的现金	21,728,967,500.00	5,427,800,232.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	2,780,158,767.01	428,524,097.00
筹资活动现金流入小计	26,596,526,267.01	6,118,324,329.00

项目	本期金额	上期金额
偿还债务支付的现金	9,220,551,402.00	1,814,424,304.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,712,847,021.89	483,062,150.15
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		
筹资活动现金流出小计	10,933,398,423.89	2,297,486,455.03
筹资活动产生的现金流量净额	15,663,127,843.12	3,820,837,873.97
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-168.77	3,481.79
五、现金及现金等价物净增加额	3,876,346,816.94	2,061,484,098.08
加：期初现金及现金等价物余额	2,273,421,216.95	211,937,118.87
六、期末现金及现金等价物余额	6,149,768,033.89	2,273,421,216.95

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：王明星

6、母公司现金流量表

编制单位：泰禾集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	9,824,473.18	24,327,306.77
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	218,937,970.16	1,650,095,291.63
经营活动现金流入小计	228,762,443.34	1,674,422,598.40
购买商品、接受劳务支付的现金	1,107,687.13	542,070.64
支付给职工以及为职工支付的现金	221,522.36	8,995,966.61
支付的各项税费	559,403.48	1,034,888.38
支付其他与经营活动有关的现金	1,473,066,670.38	786,719,083.47
经营活动现金流出小计	1,474,955,283.35	797,292,009.10
经营活动产生的现金流量净额	-1,246,192,840.01	877,130,589.30
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	721,320,828.12	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	89,925,301.97	2,884,396.38
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		12,280,118.16
收到其他与投资活动有关的现金		

项目	本期金额	上期金额
投资活动现金流入小计	811,246,130.09	15,164,514.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,280,491.62	63,228,425.20
投资支付的现金	42,000,000.00	831,444,281.09
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	54,280,491.62	894,672,706.29
投资活动产生的现金流量净额	756,965,638.47	-879,508,191.75
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	1,100,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		14,565,097.00
筹资活动现金流入小计	1,100,000,000.00	14,565,097.00
偿还债务支付的现金	603,660,000.00	27,377,348.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,827,101.66	
支付其他与筹资活动有关的现金	7,515,097.00	
筹资活动现金流出小计	626,002,198.66	27,377,348.94
筹资活动产生的现金流量净额	473,997,801.34	-12,812,251.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-154.34	3,923.49
五、现金及现金等价物净增加额	-15,229,554.54	-15,185,930.90
加：期初现金及现金等价物余额	19,916,503.96	35,102,434.86
六、期末现金及现金等价物余额	4,686,949.42	19,916,503.96

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：王星明

7、合并所有者权益变动表

编制单位：泰禾集团股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	1,017,177,993.00	462,589,102.24			72,703,572.19		694,995,279.90		126,730,746.71	2,374,196,694.04
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他							-71,466,580.98			-71,466,580.98
二、本年初余额	1,017,177,993.00	462,589,102.24			72,703,572.19		623,528,698.92		126,730,746.71	2,302,730,113.06
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		344,421,918.66			11,738,010.08		716,620,382.56		1,714,865,913.97	2,787,646,225.27
（一）净利润							728,358,392.64		-26,513,922.74	701,844,469.90
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							728,358,392.64		-26,513,922.74	701,844,469.90
（三）所有者投入和减少资本									2,034,000,000.00	2,034,000,000.00
1. 所有者投入资本									2,034,000,000.00	2,034,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配					11,738,010.08		-11,738,010.08			
1. 提取盈余公积					11,738,010.08		-11,738,010.08			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）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）										

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他		344,421,918.66							-292,620,163.29	51,801,755.37
四、本期期末余额	1,017,177,993.00	807,011,020.90			84,441,582.27		1,340,149,081.48		1,841,596,660.68	5,090,376,338.33

上期金额

单位：元

项目	上期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,017,177,993.00	582,743,568.30			72,703,572.19		359,649,083.40		443,677,349.43	2,475,951,566.32
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他							-48,496,501.55			-48,496,501.55
二、本年初余额	1,017,177,993.00	582,743,568.30			72,703,572.19		311,152,581.85		443,677,349.43	2,427,455,064.77
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)		-120,154,466.06					312,376,117.07		-316,946,602.72	-124,724,951.71
(一) 净利润							321,342,419.53		-28,761,542.78	292,580,876.75
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							321,342,419.53		-28,761,542.78	292,580,876.75
(三) 所有者投入和减少资本									262,000,000.00	262,000,000.00
1. 所有者投入资本									262,000,000.00	262,000,000.00

项目	上期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配										
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										
4. 其他										
（五）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. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他		-120,154,466.06					-8,966,302.46		-550,185,059.94	-679,305,828.46
四、本期期末余额	1,017,177,993.00	462,589,102.24			72,703,572.19		623,528,698.92		126,730,746.71	2,302,730,113.06

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：王星明

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：泰禾集团股份有限公司
本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,017,177,993.00	1,001,145,919.45			29,555,684.65		-599,760,327.43	1,448,119,269.67
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,017,177,993.00	1,001,145,919.45			29,555,684.65		-599,760,327.43	1,448,119,269.67
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		57,875,655.54			11,738,010.08		705,402,418.12	775,016,083.74
（一）净利润							717,140,428.20	717,140,428.20
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							717,140,428.20	717,140,428.20
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					11,738,010.08		-11,738,010.06	
1. 提取盈余公积					11,738,010.08		-11,738,010.06	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
（五）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. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他		57,875,655.54						57,875,655.54
四、本期期末余额	1,017,177,993.00	1,059,021,574.99			41,293,694.73		105,642,090.69	2,223,135,353.41

上期金额

单位：元

项目	上期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,017,177,993.00	1,001,145,919.45			29,555,684.65		-653,215,046.05	1,394,664,551.05
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,017,177,993.00	1,001,145,919.45			29,555,684.65		-653,215,046.05	1,394,664,551.05
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							53,454,718.62	53,454,718.62
（一）净利润							53,454,718.62	53,454,718.62
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							53,454,718.62	53,454,718.62
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								

项目	上期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
3. 其他								
（四）利润分配								
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								
4. 其他								
（五）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. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	1,017,177,993.00	1,001,145,919.45			29,555,684.65		-599,760,327.43	1,448,119,269.67

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：王星明

三、公司基本情况

一、公司基本情况

1、历史沿革

泰禾集团股份有限公司（原福建三农集团股份有限公司）（以下简称公司或本公司）经福建省体改委[1992]103号文、闽体改[1992]130号文批准，于1992年12月29日由原福建省三明农药厂为发起人，以定向募集方式设立，公司股本为6,352万元；1995年12月经福建省体改委闽体改[1995]110号文批准，公司扩大股本到8,000万元；1997年经中国证券监督管理委员会证监发字[1997]291号文及证监发字[1997]319号文批准，于1997年6月18日至20日向社会公开发行人民币普通股4,000万股，并于1997年7月4日在深圳证券交易所上市。1998年5月公司实施1997年度利润分配方案：每10股送1股，公司股份总数增至13,200万股。2000年经中国证监会证监公司字（2000）12号文核准，公司于2000年3月15至30日实施了10配3的配股方案，实际配售2,066.88万股，公司股本增至15,266.88万股；2003年度实施了10转增3的公积金转增股本方案，公司总股本为19,846.94万元；2009年度根据股改方案，公司实施了以资本公积10转3定向增加股本，公司股本增至233,058,538股；2010年2月20日，中国证券监督管理委员会证监许可（2010）213号文核准本公司向福建泰禾投资有限公司（以下简称“泰禾投资”）发行新股784,119,455股，新发行股份于2010年9月30日上市。截止2013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。

企业法人营业执照注册号：350000100016163。注册地址：福建省三明市梅列区徐碧。

2、所处行业

本公司所处行业为房地产及化工行业。

3、经营范围

本公司经营范围为：房地产开发、化工产品（不含危险化学品）；建筑材料、制药机械、仪器仪表、五金交电、金属材料、通信设备的批发、零售；生物技术产品开发、对外贸易、对电子业、机械业、建筑业的投资；与以上经营范围有关的信息咨询业务。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）

4、主要产品

本公司主要产品是开发的住宅地产、商业地产及化工等产品。

5、本报告中提及的公司名称简称对照表

公司简称	公司全称
泰禾福建	泰禾（福建）集团有限公司
泰禾投资	福建泰禾投资有限公司
福州中维	福州中维房地产开发有限公司
泰禾新世界	福州泰禾新世界房地产开发有限公司
宁德中维	宁德市中维房地产开发有限公司
福州泰航	福州泰航房地产开发有限公司
泉州华大	泉州华大泰禾广场投资有限公司
厦门新世界	厦门泰禾新世界房地产开发有限公司
福州泰维	福州泰维房地产开发有限公司
上海红御投资	上海红御投资管理有限公司
中维商业物业	福州中维商业物业管理有限公司
进出口	福建省三农化学进出口有限公司
三农销售	福建省三明市三农农化销售有限公司
福州天迪	福建三农集团福州天迪农化有限公司
三农农化	福建三农农化有限公司
化学农药	福建三农化学农药有限责任公司
海峡矿业	隆化海峡矿业有限公司
中维泰禾置业	北京中维泰禾置业有限公司
江阴泰禾	江阴泰禾房地产开发有限公司
福州泰屿	福州泰屿房地产开发有限公司
石狮泰禾	石狮泰禾广场投资有限公司
北京泰禾置业	北京泰禾置业有限公司
北京泰禾嘉盈	北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司
北京泰禾园林	北京泰禾中维园林绿化有限公司
中维泰禾房产	北京中维泰禾房地产开发有限公司

公司简称	公司全称
上海红御	上海红御房地产开发有限公司
上海泰维	上海泰维房地产开发有限公司
福州泰瑞	福州泰瑞房地产开发有限公司
福州泰盛	福州泰盛置业有限公司
盛源德利	福州盛源德利实业有限公司
中维实业	福州中维实业有限公司
厦门泰禾	厦门泰禾房地产开发有限公司
宁德泰瑞	宁德市泰瑞房地产开发有限公司
福州中夏	福州中夏房地产开发有限公司
福州泰福	福州泰福房地产开发有限公司
新世界商业物业	福州泰禾新世界商业物业管理有限公司
福州泰禾	福州泰禾房地产开发有限公司
福建中维	福建中维房地产开发有限公司
北京泰禾	北京泰禾房地产开发有限公司
俱乐部	北京泰禾商务俱乐部有限公司
北京泰禾物业	北京泰禾中维物业管理有限公司
福州泰禾物业	福州泰禾物业管理有限公司
北京祥筑	北京祥筑房地产开发有限公司

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2010年修订）的披露规定编制。

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

2、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2013年12月31日的财务状况及2013年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2010年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

3、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

4、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；本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

本公司对同一控制下的企业合并采用权益结合法进行会计处理。通过合并取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的必要调整外，本公司按合并日被合并方的原账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值份额的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司作为合并方为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，应当抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的

负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期。

购买方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。购买方对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，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围的确定原则

合并财务报表按照2006年2月颁布的《企业会计准则第33号——合并财务报表》执行。以控制为基础确定合并财务报表的合并范围，合并了本公司及本公司直接或间接控制的子公司、特殊目的主体的财务报表。控制是指本公司有权决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。

有证据表明母公司不能控制被投资单位的，不纳入合并报表范围。

(2) 购买或出售子公司股权的处理

本公司将与购买或出售子公司股权所有权相关的风险和报酬实质上发生转移的时间确认为购买日和出售日。对于非同一控制下企业合并取得或出售的子公司，在购买日后及出售日前的经营成果及现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；对于同一控制下企业合并取得的子公司，自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量也已包括在合并利润表和合并现金流量表中并单独列示，合并财务报表的比较数也已作出了相应的调整。

购买子公司少数股权所形成的长期股权投资，公司在编制合并财务报表时，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，调整所有者权益(资本公积)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(3) 当子公司的会计政策、会计期间与母公司不一致时，对子公司的财务报表进行调整。

如果子公司执行的会计政策与本公司不一致，编制合并财务报表时已按照本公司的会计政策对子公司财务报表进行了相应的调整；对非同一控制下企业合并取得的子公司，已按照购买日该子公司可辨认的资产、负债及或有负债的公允价值对子公司财务报表进行了相应的调整。

(4) 合并方法

在编制合并财务报表时，本公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账户及交易将予以抵销。

被合并子公司净资产属于少数股东权益的部分在合并财务报表的股东权益中单独列报。

7、现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将持有的期限短（一般是指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、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。权益性投资不作为现金等价物。

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

本公司发生的外币交易，采用交易发生日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折合算成人民币记账。

在资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动处理，计入当期损益。

(2) 外币财务报表的折算

按投资目的和经济实质对金融工具分为下列五类：

1、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。

2、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，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

3、现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示。

9、金融工具

(1) 金融工具的分类

按投资目的和经济实质对金融工具分为下列五类：

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或交易性金融负债、指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；

② 持有至到期投资；

③ 贷款和应收款项；

④ 可供出售金融资产；

⑤ 其他金融负债。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债：按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告发放的现金股利或债券利息，单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，将其公允价值变动计入当期损益。

② 持有至到期投资：按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已宣告发放的现金股利或债券利息，单独确认为应收项目。持有期间按照实际利率法确认利息收入，计入投资收益。

③ 应收款项：按从购货方应收的合同或协议价款作为初始入账金额。

④ 可供出售金融资产：按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含了已宣告发放的现金股利或债券利息，单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，计入投资收益。期末，可供出售金融资产以公允价值计量，且公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

⑤ 其他金融负债：按其公允价值和相关交易费用之和作为初始入账金额，按摊余成本进行后续计量。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。

公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：

(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；

(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。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) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照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) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

(4) 金融负债终止确认条件

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

(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（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

(6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

期末，对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产，有客观证据表明其发生了减值的，根据其预计未来现金流量现值低于账面价值之间差额计提减值准备。

(1) 持有至到期投资

对持有至到期投资，单项或按类似信用风险特征划分为若干组合进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。

持有至到期投资计提减值准备后，有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值准备应当在不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本部分应当予以转回，计入当期损益。

(2) 可供出售金融资产

如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提减值准备。

可供出售金融资产发生减值时，应当将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失，计提减值准备。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失应当予以转回计入当期损益；可供出售权益工具投资发生的减值损失，转回计入所有者权益。

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

坏账的确认标准：①债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产依法清偿后，仍然不能收回的款项。②债务人逾期未履行偿债义务，并且具有明显特征表明确实不能收回的款项。

以上确实不能收回的款项，报经董事会批准后作为坏账转销。

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	占应收款项账面余额 10%以上或超过 200 万元的款项
------------------	------------------------------

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备;经单独进行减值测试未发生减值的,参照信用风险组合以账龄分析法计提坏账准备。
----------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
账龄组合	账龄分析法	以账龄为信用风险组合确认依据

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年)	5%	5%
1-2年	10%	10%
2-3年	30%	30%
3年以上	100%	100%

合并范围内的各公司内部往来款不计提坏账准备。

在进行组合测试时,如果有迹象表明某项应收款项的可收回性与该账龄段其他应收款项存在明显差别,导致该项应收款如果按照既定比例计提坏账准备,无法真实反映其可收回金额的,采用个别认定法计提坏账准备。

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	以单项金额不重大且账龄3年以上为确认依据。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备,如果无法准确预计其未来现金流量现值的,参照信用风险组合以账龄分析法计提坏账准备。

11、存货**(1) 存货的分类**

存货分类为:本公司存货主要包括:开发产品、出租开发产品、开发成本、原材料、在产品、库存商品等大类。

(2) 发出存货的计价方法

计价方法:加权平均法

房地产存货按成本进行初始计量,开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

① 公共配套设施按实际成本计入开发成本,完工时摊销转入住宅等可售物业的成本,但如具有经营价值且本集团拥有收益权的配套设施并能单独出售和计量的计入“投资性房地产”。

② 为开发房地产物业而发生的借款费用的会计政策详见附注四16。

非房地产存货在取得时按实际成本计价,存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时,采用加权平均法确定其实际成本;低值易耗品和包装物于领用时一次计入成本。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后,按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。可变现净值按正常生产经营过程中,以存货的估计售价减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金后的金额确定。存货跌价准备通常按照单个存货项目计提,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;与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的,且难以与其他项目分开计量的存货,则合并计提存货跌价准备。

在资产负债表日,如果计提存货跌价准备的影响因素已经消失的,减记的存货价值予以恢复,并在原已计提的存货跌价准备金额内转回,转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度

盘存制度:永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法:一次摊销法

包装物

摊销方法:一次摊销法

12、长期股权投资**(1) 投资成本的确定**

(1) 企业合并形成的长期股权投资

①同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方发生的审计、法律服务、评估咨询的中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。公司以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

②非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。企业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，确认为合并资产负债表中的商誉。企业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，计入当期损益（营业外收入）。为企业合并发生的各项费用，包括为进行企业合并而支付的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

企业通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（I）在个别财务报表中，应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

（II）在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。购买方应当在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

（2）其他方式取得的长期股权投资：

①以支付现金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。

②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。

③投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

④以非货币资产交换方式取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

⑤以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）后续计量及损益确认

（1）对子公司的长期股权投资采用的成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

（2）对被投资单位不具有共同控制或重大影响且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。采用成本法核算时，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，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。

（3）对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。当期投资损益为按应享有或应分担的被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损的份额。在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时，以投资账面价值减记至零为限（投资企业负有承担额外损失义务的除外）；如果被投资单位以后各期实现净利润，在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金额，恢复投资的账面价值。

（4）被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资企业的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。投资企业对于被投资单位除净损益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。

（5）处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。重大影响，指对一个企业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。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失根据其账面价值与按类似

金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为资产减值损失。长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

13、投资性房地产

投资性房地产指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租或准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。并按与本公司固定资产、无形资产相同的折旧或摊销政策计提折旧或摊销，投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产，将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值。公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，将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。如果其可收回金额低于账面价值，则按单项投资性房地产可收回金额低于其账面价值的差额，计提减值准备。减值损失一经计提，不予转回。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该项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) 各类固定资产的折旧方法

本公司固定资产从其达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法提取折旧。各类固定资产的折旧年限、年折旧率、预计残值率如下：

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%	9.7%--19.40%
办公设备及其他	5—8	3%	12.13%--19.40%

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

在每期末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，估计其可回收金额。可回收金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可回收金额低于其账面价值的，将差额确认为资产减值损失。固定资产减值准备按单项资产计提。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产的账面价值，以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额，已全额计提减值准备的固定资产不再计提折旧。

(4) 其他说明

固定资产通常按照实际成本作为初始计量。

（1）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。

（2）债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值。并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

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固定资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产公允价值更加可靠；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固定资产的成本。不确认损益。

（3）以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

固定资产的弃置费用按照现值计算确定计入固定资产账面价值。与固定资产有关的后续支出，在使该固定资产可能流入企业的经济利益超过了原先的估计时，计入固定资产账面价值，其增计后的金额不超过该固定资产的可收回金额。

15、在建工程

(1) 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

(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。所建造固定资产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、造价或工程实际成本等，按估计价值确定其成本，并计提折旧，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。

(3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

期末公司根据在建工程的减值迹象判断是否应当计提减值准备，对长期停建并计划在三年内不会重新开工等预计发生减值的在建工程，对可收回金额低于账面价值的部分计提在建工程减值准备。在建工程减值准备一旦计提，不得转回。

16、借款费用**(1) 借款费用资本化的确认原则**

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应当予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，应当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。

(2) 借款费用资本化期间

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

(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。

(3) 暂停资本化期间

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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

1、在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，应当按照下列规定确定：

(1) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，本公司以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

(2) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司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。资本化率应当根据一般借款加权平均利率计算确定。资本化期间，是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。

2、借款存在折价或者溢价的，应当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。

3、在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，本公司予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

17、无形资产**(1) 无形资产的计价方法**

1、无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产在同时满足下列条件的，才能予以确认：

(1) 与该项无形资产有关的经济利益很可能流入企业；

(2) 该无形资产的成本能够可靠地计量。

2、无形资产的计价方法

无形资产按照实际成本进行初始计量。

(1) 购买无形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，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

(2) 债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值。并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。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无形资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产公允价值更加可靠；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无形资产的成本。不确认损益。

(3) 以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

无形资产摊销方法：使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内平均摊销计入损益。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。公司至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，按复核后的摊销期限和摊销方法进行摊销。

具体摊销年限如下：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50 年	土地使用合同
专有技术	15 年	资产评估报告

项目	预计使用寿命	依据
软件	10 年	软件使用合同

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

(4) 无形资产减值准备的计提

无形资产的减值，按照资产减值会计政策进行处理。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

企业内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段支出是指公司为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的、探索性的有计划调查所发生的支出，是为进一步开发活动进行资料及相关方面的准备，已进行的研究活动将来是否会转入开发、开发后是否会形成无形资产等均具有较大的不确定性。

开发阶段支出是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等发生支出。相对于研究阶段而言，开发阶段是已完成研究阶段的工作，在很大程度上具备了形成一项新产品或新技术的基本条件。

(6) 内部研究开发项目支出的核算

企业内部研究开发项目研究阶段的支出，应当于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才确认为无形资产：

- 1、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性。
- 2、具有完成该无形资产并使用或出售的意图。
- 3、无形资产产生经济利益的方式。
- 4、有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产。
- 5、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

18、长期待摊费用

本公司固定资产大修理支出，在大修理间隔期内平均摊销；其他长期待摊费用在受益期内平均摊销。

19、预计负债**(1) 预计负债的确认标准**

若或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

- (1) 该义务是公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

公司的亏损合同和承担的重组义务符合上述条件的，确认为预计负债。

(2) 预计负债的计量方法

如果所需支出存在一个金额范围，则最佳估计数按该范围的上、下限金额的平均数确定；如果所需支出不存在一个金额范围，则按如下方法确定：

(1) 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生的金额确定；

(2) 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。清偿确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

20、回购本公司股份

本公司按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资的，按注销股票面值总额减少股本，购回股票支付的价款(含交易费用)与股票面值的差额调整所有者权益，超过面值总额的部分，应依次冲减资本公积(股本溢价)、盈余公积和未分配利润；低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积(股本溢价)。

本公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本。

库存股转让时，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积(股本溢价)；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积(股本溢价)、盈余公积、未分配利润。

21、收入**(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准**

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有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企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

房地产销售收入：已将房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对该房产保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业

收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后确认收入的实现。

(2) 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，公司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) 确认提供劳务收入的依据

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，根据实际选用下列方法情况确定：

- (1) 已完工作的测量。
- (2) 已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例。
- (3) 已经发生的成本占估计总成本的比例。

公司按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- (1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- (2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

22、政府补助

(1) 类型

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指企业取得的、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) 会计政策

1、确认原则：政府补助同时满足下列条件的，予以确认：

- (1) 企业能够满足政府补助所附条件；
- (2) 企业能够收到政府补助。

2、计量：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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3、会计处理：与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

- (1) 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，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。
- (2) 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

23、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 确认递延所得税资产的依据

(1) 本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认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 该项交易不是企业合并；
- 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)。

(2) 本公司对与子公司、联营公司及合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：

- ① 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- ② 未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

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

(2) 确认递延所得税负债的依据

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

- (1) 商誉的初始确认；
- (2) 同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

- ①该项交易不是企业合并；
 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)。
 (3) 本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：
 ①投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；
 ②该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

24、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是 否

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是 否

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是 否

25、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

五、税项

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	产品、原材料销售收入	13%、17%
营业税	应税营业收入	5%
城市维护建设税	应缴纳流转税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税（预征）	按预售收入预缴	2%、3%、4%、5%、6%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	超率累计税率 30%-60%
教育费附加	应缴纳流转税额	5%

2、其他说明

农药产品适用13%的增值税税率，化工产品适用17%的增值税税率。

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
福州中维房地产开发有限公司	全资子公司	福州市	房地产开发	899,300,000.00	房地产开发及销售	968,444,300.00		100%	100%	是			
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	全资子公司	福州市	房地产开发	750,000,000.00	房地产开发及销售	750,000,000.00		100%	100%	是			
宁德市中维房地产开发有限公司	全资子公司	宁德市	房地产开发	210,000,000.00	房地产开发及销售	210,000,000.00		100%	100%	是			
福州泰航房地产开发有限公司*1	全资子公司	长乐市	房地产开发	200,000,000.00	房地产开发及销售	207,218,200.00		100%	100%	是			
泉州华大泰禾广场投资有限公司*2	控股子公司	泉州市	房地产开发	588,235,300.00	房地产开发及销售	300,000,000.00		51%	51%	是	471,166,887.51		
厦门泰禾新世界房地产开发有限公司	全资子公司	厦门市	房地产开发	100,000,000.00	房地产开发及销售	100,000,000.00		100%	100%	是			
福州泰维房地产开发有限公司	全资子公司	福州市	房地产开发	20,000,000.00	房地产开发及销售	20,000,000.00		100%	100%	是			
上海红御投资管理有限公司	全资子公司	上海市	投资管理	1,000,000.00	投资管理、咨询	1,000,000.00		100%	100%	是			
福州中维商业物业管理有限公司	全资子公司	福州市	物业管理	3,000,000.00	物业管理	3,000,000.00		100%	100%	是			
福建省三农化学进出口有限公司	控股子公司	三明市	进出口业务	20,000,000.00	经营和代理各类商品及技术进出口业务	19,000,000.00		95%	95%	是	526,433.57		

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
福建省三明市三农农化销售有限公司	控股子公司	三明市	商品销售	500,000.00	农化产品、家用器具、仪器仪表销售；批发烧碱、磷酸、硼砂、重钙、农药（不含剧毒农药、老鼠药）	475,000.00		95%	95%	是	-227,444.32		
福建三农集团福州天迪农化有限公司	控股子公司	福州市	商品销售	520,000.00	代购、代销、批发农药及化工产品	494,000.00		95%	95%	是	-20,010.69		
福建三农农化有限公司	控股子公司	漳州市	商品销售	8,000,000.00	生产加工农药农化产品；化工产品的批发	6,000,000.00		75%	75%	是	1,599,798.59		
福建三农化学农药有限责任公司	全资子公司	三明市	生产项目筹建	400,000,000.00	生产项目筹建	400,000,000.00		100%	100%	是			
隆化海峡矿业有限公司	全资子公司	隆化县	萤石矿开采	50,000,000.00	萤石矿开采	50,000,000.00		100%	100%	是			
北京中维泰禾置业有限公司*3	控股子公司	北京市	房地产开发	20,000,000.00	房地产开发及销售	10,200,000.00		51%	51%	是	1,297,191,965.77		
江阴泰禾房地产开发有限公司	全资子公司	江阴市	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发及销售	50,000,000.00		100%	100%	是			
福州泰屿房地产开发有限公司	全资子公司	福州市	房地产开发	108,000,000.00	房地产开发及销售	108,000,000.00		100%	100%	是			
石狮泰禾广场投资有限公司	全资子公司	石狮市	房地产开发	160,000,000.00	房地产开发及销售	160,000,000.00		100%	100%	是			
北京泰禾置业有限公司	全资子公司	北京市	房地产开发	10,000,000.00	房地产开发及销售	10,000,000.00		100%	100%	是			
北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司	控股子公司	北京市	房地产开发	10,000,000.00	房地产开发及销售	8,000,000.00		80%	80%	是	1,708,065.44		
北京泰禾中维园林绿化有限公司	全资子公司	北京市	园林绿化	2,000,000.00	园林绿化	2,000,000.00		100%	100%	是			

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
北京中维泰禾房地产开发有限公司	全资子公司	北京市	房地产开发	10,100,000.00	房地产开发及销售	10,100,000.00		100%	100%	是			
上海红御房地产开发有限公司	全资子公司	上海市	房地产开发	10,000,000.00	房地产开发及销售	10,000,000.00		100%	100%	是			
上海泰维房地产开发有限公司	全资子公司	上海市	房地产开发	10,000,000.00	房地产开发及销售	10,000,000.00		100%	100%	是			
福州泰瑞房地产开发有限公司	全资子公司	长乐市	房地产开发	158,000,000.00	房地产开发及销售	158,000,000.00		100%	100%	是			
福州泰盛置业有限公司	全资子公司	福州市	房地产开发	608,000,000.00	房地产开发及销售	608,000,000.00		100%	100%	是			
福州盛源德利实业有限公司	全资子公司	福州市	商品批发	10,000,000.00	商品批发	10,000,000.00		100%	100%	是			
福州中维实业有限公司	全资子公司	福州市	商品批发	10,000,000.00	商品批发	10,000,000.00		100%	100%	是			
厦门泰禾房地产开发有限公司	全资子公司	厦门市	房地产开发	10,000,000.00	房地产开发及销售	10,000,000.00		100%	100%	是			
宁德市泰瑞房地产开发有限公司	全资子公司	宁德市	房地产开发	2,000,000.00	房地产开发及销售	2,000,000.00		100%	100%	是			
福州中夏房地产开发有限公司	全资子公司	福州市	房地产开发	10,000,000.00	房地产开发及销售	10,000,000.00		100%	100%	是			
福州泰福房地产开发有限公司	全资子公司	福州市	房地产开发	8,000,000.00	房地产开发及销售	8,000,000.00		100%	100%	是			
福州泰禾新世界商业物业管理有限公司	全资子公司	福州市	物业管理	3,000,000.00	物业管理	3,000,000.00		100%	100%	是			

说明:

*1、本公司于2013年6月3日按照信托计划约定购买中城乾盈（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）、中城坤盈（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）、中城君盈（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）及中城依盈（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）持有的福州泰航41%的股权，购买后福州泰航成为本公司下属全资子公司，

2013年6月已办理完毕工商变更手续。

*2、根据福州泰禾、泉州华大与合作方签署的合作协议，该合作方对泉州华大进行增资，增资完成后，泉州华大的注册资本由300,000,000.00元增加至588,235,300.00元，福州泰禾持有泉州华大51%的股权。

*3、根据福州泰禾、中维泰禾置业与合作方签署的合作协议，该合作方对中维泰禾置业进行增资，增资完成后，中维泰禾置业的注册资本由10,200,000.00元增加至20,000,000.00元，福州泰禾持有中维泰禾置业51%的股权。

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
福州泰禾房地产开发有限公司	全资子公司	福州市	房地产开发	350,000,000.00	房地产开发及销售	1,213,612,700.00		100%	100%	是			
福建中维房地产开发有限公司	全资子公司	福州市	房地产开发	500,000,000.00	房地产开发及销售	669,138,600.00		100%	100%	是			
北京泰禾房地产开发有限公司	控股子公司	北京市	房地产开发	200,000,000.00	房地产开发及销售	347,376,900.00		93%	93%	是	39,356,843.17		
北京泰禾商务俱乐部有限公司	控股子公司	北京市	服务业	1,000,000.00	餐饮服务、会议服务等	1,000,000.00		93%	100%	是			
北京泰禾中维物业管理有限公司	全资子公司	北京市	物业管理	53,000,000.00	物业管理	53,000,000.00		100%	100%	是			
福州泰禾物业管理有限公司	全资子公司	福州市	物业管理	89,000,000.00	物业管理	105,653.18		100%	100%	是			

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
北京祥筑房地产开发有限公司	控股子公司	北京市	房地产开发	51,000,000.00	房地产开发及销售	20,400,000.00		40%	40%	是	30,294,121.64		

3、合并范围发生变更的说明

与上期相比本期新增合并单位 22 家，原因为：

1、本公司之子公司福州泰禾出资设立中维实业，中维实业于2013年1月18日取得福州市工商行政管理局核发的企业法人营业执照，因此本公司本期新增合并中维实业。

2、本公司之子公司福州泰禾出资成立盛源德利，盛源德利于2013年1月18日取得福州市工商行政管理局核发的企业法人营业执照，因此本公司本期新增合并盛源德利。

3、本公司之子公司福州泰禾出资成立福州泰屿，福州泰屿于2013年1月22日取得闽侯县工商行政管理局核发的企业法人营业执照，因此本公司本期新增合并福州泰屿。

4、本公司之子公司福州泰禾、福建中维共同出资成立北京中维泰禾，北京中维泰禾于2013年2月1日取得北京市工商行政管理局朝阳分局核发的企业法人营业执照，因此本公司本期新增合并北京中维泰禾。

5、本公司之子公司福州泰禾出资设立石狮泰禾，石狮泰禾于2013年3月5日取得石狮市工商行政管理局核发的企业法人营业执照，因此本公司本期新增合并石狮泰禾。

6、本公司之子公司福建中维出资成立北京泰禾园林，北京泰禾园林于2013年5月10日取得北京市工商行政管理局通州分局核发的企业法人营业执照，因此本公司本期新增合并北京泰禾园林。

7、本公司之子公司福州泰禾出资设立中维泰禾置业，中维泰禾置业于2013年5月10日取得北京市工商行政管理局通州分局核发的企业法人营业执照，因此本公司本期新增合并中维泰禾置业。

8、本公司之子公司福州泰禾出资成立北京泰禾置业，北京泰禾置业于2013年6月5日取得北京市工商行政管理局通州分局核发的企业法人营业执照，因此本公司本期新增合并北京泰禾置业。

9、本公司之子公司福州泰禾出资成立福州泰瑞，福州泰瑞于2013年6月18日取得长乐市工商行政管理局核发的企业法人营业执照，因此本公司本期新增合并福州泰瑞。

10、根据本公司之子公司福州泰禾与实际控制人黄其森先生、关联方泰禾福建于2013年7月签订的股权转让合同，泰禾福建、黄其森先生分别将持有的福州泰禾物业的97.25%、2.75%合计100%的股权转让给福州泰禾，转让价格分别为102,747.72元、2,905.46元。福州泰禾物业于2013年7月办理完成工商变更手续。上述股权收购完成后，福州泰禾物业成为本公司的全资子公司。因此本公司本期新增合并福州泰禾物业及其子公司北京泰禾物业。

11、本公司之子公司福州泰禾出资成立北京泰禾嘉盈，北京泰禾嘉盈于2013年7月5日取得北京市工商行政管理局石景山分局核发的企业法人营业执照，因此本公司本期新增合并北京泰禾嘉盈。

12、本公司之子公司福州泰禾出资成立宁德泰瑞，宁德泰瑞于2013年7月10日取得宁德市东侨经济开发区工商行政管理局核发的企业法人营业执照，因此本公司本期新增合并宁德泰瑞。

13、本公司之子公司福州泰禾出资设立上海红御，上海红御于2013年7月22日取得上海市工商行政管理局闸北分局核发的企业法人营业执照，因此本公司本期新增合并上海红御。

14、本公司之子公司福州泰禾出资成立福州泰盛，福州泰盛于2013年8月6日取得永泰县工商行政管理局核发的企业法人营业执照，因此本公司本期新增合并福州泰盛。

15、本公司之子公司福州泰禾出资成立厦门泰禾，厦门泰禾于2013年9月13日取得厦门市海沧区工商行政管理局核发的企业法人营业执照，因此本公司本期新增合并厦门泰禾。

16、本公司之子公司福州泰禾出资成立江阴泰禾，江阴泰禾于2013年10月5日取得无锡市江阴工商行政管理局通州分局核发的企业法人营业执照，因此本公司本期新增合并江阴泰禾。

17、本公司之子公司福州泰禾出资成立上海泰维，上海泰维于2013年10月18日取得上海市工商行政管理局宝山分局核发的企业法人营业执照，因此本公司本期新增合并上海泰维。

18、本公司之子公司福州泰禾出资成立福州泰福，福州泰福于2013年11月6日取得福州市工商行政管理局核发的企业法人营业执照，因此本公司本期新增合并福州泰福。

19、本公司之子公司福州泰禾出资购买北京祥筑的40%的股权，成为北京祥筑的第一大股东，并在董事会中占有多数席位，具有实际控制权，因此本公司本期新增合并北京祥筑。

20、本公司之子公司福州泰禾出资成立新世界商业物业，新世界商业物业于2013年12月11日取得福州市工商行政管理局核发的企业法人营业执照，因此本公司本期新增合并新世界商业物业。

21、本公司之子公司福州泰禾出资成立福州中夏，福州中夏于2013年12月26日取得福州市工商行政管理局核发的企业法人营业执照，因此本公司本期新增合并福州中夏。

4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
北京中维泰禾置业有限公司	1,304,469,317.89	-5,730,682.11
北京泰禾中维物业管理有限公司	10,210,254.20	3,746,120.67
江阴泰禾房地产开发有限公司	41,524,820.22	-8,475,179.78
福州泰屿房地产开发有限公司	101,775,278.33	-6,224,721.67

名称	期末净资产	本期净利润
石狮泰禾广场投资有限公司	139,840,542.61	-20,159,457.39
福州泰禾物业管理有限公司	59,606,477.84	1,287,192.35
北京泰禾置业有限公司	9,348,367.60	-651,632.40
北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司	8,540,327.22	-1,459,672.78
北京泰禾中维园林绿化有限公司	1,999,331.80	-668.20
北京中维泰禾房地产开发有限公司	-10,302,539.38	-20,402,539.38
上海红御房地产开发有限公司	9,973,405.50	-26,594.50
上海泰维房地产开发有限公司	9,600,997.74	-399,002.26
福州泰瑞房地产开发有限公司	157,696,397.46	-303,602.54
福州泰盛置业有限公司	607,952,483.95	-47,516.05
福州盛源德利实业有限公司	9,991,196.76	-8,803.24
福州中维实业有限公司	10,074,971.57	74,971.57
厦门泰禾房地产开发有限公司	9,438,186.93	-561,813.07
宁德市泰瑞房地产开发有限公司	1,997,917.48	-2,082.52
福州中夏房地产开发有限公司	10,000,000.00	
福州泰福房地产开发有限公司	7,776,782.22	-223,217.78
福州泰禾新世界商业物业管理有限公司	2,999,259.49	-740.51
北京祥筑房地产开发有限公司	50,490,202.73	-509,797.27

5、报告期内发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并本期期初至合并日的收入	合并本期至合并日的净利润	合并本期至合并日的经营活动现金流
福州泰禾物业管理有限公司	福州泰禾物业管理有限公司和本公司在合并前后均受黄其森先生最终控制且该控制并非暂时性的。	黄其森	20,279,763.24	-11,677,765.84	-13,358,160.06

同一控制下企业合并的其他说明：

根据本公司之子公司福州泰禾与泰禾福建、黄其森先生于2013年7月签订的股权转让合同，泰禾福建、黄其森先生分别将持有的福州泰禾物业的97.25%、2.75%合计100%的股权转让给福州泰禾，转让价格分别为102,747.72元、2,905.46元。福州泰禾物业于2013年7月办理完成工商变更手续。上述股权收购完成后，福州泰禾物业成为本公司全资子公司。本次交易日的合并日为2013年7月1日，系本公司实际取得福州泰禾物业净资产和生产经营决策控制权的日期。

6、报告期内发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
北京祥筑房地产开发有限公司		合并成本减去合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额确认为商誉。

非同一控制下企业合并的其他说明：

本公司之子公司福州泰禾出资购买北京祥筑40%的股权，成为北京祥筑的第一大股东，并在董事会中占有多数席位，具有实际控制权，股权转让款已于2013年8月支付给北京万科企业有限公司，股权转让协议于2013年12月签订，因此本公司本期新增合并北京祥筑。

北京祥筑于2013年8月21日成立，主营业务为房地产开发，截止2013年12月31日土地使用证尚未办理。从北京祥筑成立起除管理费用外未发生其他经营业务，除货币资金和土地成本外无其他资产，故本公司以享有北京祥筑账面实收资本的份额作为收购价格，合并日福州泰禾享有的北京祥筑的账面净资产为20,376,536.78元，与收购成本20,400,000.00元差异23,463.22元，同时本公司于2013年8月已支付相应的股权转让款，故视同在北京祥筑成立之日起纳入合并范围，未确认商誉。

七、合并财务报表主要项目注释（2013 年 12 月 31）

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明期初数的均为期末数）

1、货币资金

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	846,495.77	--	--	999,087.11
其中：人民币	--	--	846,495.77	--	--	999,087.11
银行存款：	--	--	6,616,525,296.41	--	--	2,730,522,312.59
其中：人民币	--	--	6,616,511,787.14	--	--	2,730,510,563.16
美元	2,212.30	6.0969	13,488.18	1,868.41	6.2855	11,743.89
港币	26.82	0.78623	21.09	6.83	0.81085	5.54
合计	--	--	6,617,371,792.18	--	--	2,731,521,399.70

货币资金的说明：

期末余额中，保证金账户金额467,603,758.29元，因使用受限已从现金流量表的现金及现金等价物扣除，除上述事项外年末余额中无因抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

2、交易性金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
交易性债券投资		
交易性权益工具投资		
指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		4,208,530.41
衍生金融资产		
套期工具		
其他		
合计		4,208,530.41

3、应收票据

（1）应收票据的分类

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票		330,110.00
合计		330,110.00

（2）应收票据的说明

- 1、截止2013年12月31日，公司无已质押的应收票据。
- 2、截止2013年12月31日，公司无已经背书给他方但尚未到期的票据。
- 3、截止2013年12月31日，公司无因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据。

4、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	466,484,635.39	100%	26,456,511.85	5.67%	349,234,030.88	100%	19,980,709.39	5.72%
组合小计	466,484,635.39	100%	26,456,511.85	5.67%	349,234,030.88	100%	19,980,709.39	5.72%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	466,484,635.39	--	26,456,511.85	--	349,234,030.88	--	19,980,709.39	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	452,743,811.52	97.06%	22,637,190.58	341,184,930.09	97.7%	17,059,246.52
1至2年	10,555,963.00	2.26%	1,055,596.30	5,339,868.14	1.53%	533,986.82
2至3年	601,622.71	0.13%	180,486.81	459,652.29	0.13%	137,895.69
3年以上	2,583,238.16	0.55%	2,583,238.16	2,249,580.36	0.64%	2,249,580.36
合计	466,484,635.39	--	26,456,511.85	349,234,030.88	--	19,980,709.39

(2) 应收账款中金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
第一名	非关联方	16,000,000.00	1年以内	3.43%
第二名	非关联方	6,300,000.00	1年以内	1.35%
第三名	非关联方	5,590,000.00	1年以内	1.2%
第四名	非关联方	4,752,860.00	1年以内	1.02%
第五名	非关联方	4,090,000.00	1年以内	0.87%
合计	--	36,732,860.00	--	7.87%

(3) 应收账款说明

- 1、本期无单项金额重大并单项计提坏账准备的情况。
- 2、截止2013年12月31日，无持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

5、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	43,639,021.24	100%	7,263,802.68	16.65%	34,740,695.54	100%	6,516,398.51	18.76%
组合小计	43,639,021.24	100%	7,263,802.68	16.65%	34,740,695.54	100%	6,516,398.51	18.76%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	43,639,021.24	--	7,263,802.68	--	34,740,695.54	--	6,516,398.51	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	32,989,909.02	75.6%	1,649,495.47	23,487,404.75	67.61%	1,174,370.25
1 至 2 年	3,831,788.73	8.78%	383,178.88	2,414,280.69	6.95%	241,428.07
2 至 3 年	2,265,993.11	5.19%	679,797.95	5,340,585.57	15.37%	1,602,175.66
3 年以上	4,551,330.38	10.43%	4,551,330.38	3,498,424.53	10.07%	3,498,424.53
合计	43,639,021.24	--	7,263,802.68	34,740,695.54	--	6,516,398.51

(2) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
江阴市财政局	非关联方	6,647,600.00	1 年以内	15.23%
民生加银基金管理有限公司	非关联方	2,263,366.06	1 年以内	5.19%
自然人	非关联方	1,574,994.71	1 年以内	3.61%
百易安专项监管资金户	非关联方	1,500,000.00	1 年以内	3.44%
北京招商局航华科贸中心有限公司	非关联方	1,257,834.00	1 年以内	2.88%
合计	--	13,243,794.77	--	30.35%

(3) 其他应收款说明

- 1、本期无单项金额重大并单项计提坏账准备的情况。
- 2、截止2013年12月31日，无持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	4,008,153,593.60	99.72%	1,672,828,866.64	98.82%

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 至 2 年	11,194,804.55	0.28%	19,929,270.17	1.18%
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	4,019,348,398.15	--	1,692,758,136.81	--

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
海沧区财政局	非关联方	1,741,880,000.00	1 年以内	土地款
福州市国土资源局	非关联方	714,000,000.00	1 年以内	土地款
上海宝山财政局	非关联方	495,000,000.00	1 年以内	土地款
厦门市土地开发总公司	非关联方	284,120,000.00	1 年以内	土地款
长乐市财政局	非关联方	238,000,000.00	1 年以内	土地款
合计	--	3,473,000,000.00	--	--

(3) 预付款项的说明

- 1、账龄超过一年的预付款项主要系预付购买办公楼款项及工程款未结算所致。
- 2、截止2013年12月31日，无持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

7、存货**(1) 存货分类**

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,241,432.17	430,548.72	3,810,883.45	1,089,346.27	424,013.42	665,332.85
在产品	149,861.19		149,861.19	294,450.07		294,450.07
库存商品	14,664,512.93	2,872,789.36	11,791,723.57	13,418,571.19	815,365.62	12,603,205.57
开发产品	754,553,990.15		754,553,990.15	1,203,113,763.55		1,203,113,763.55
出租开发产品	944,860,913.19		944,860,913.19	8,122,116.24		8,122,116.24
开发成本	21,658,206,282.21		21,658,206,282.21	6,915,557,560.93		6,915,557,560.93
合计	23,376,676,991.84	3,303,338.08	23,373,373,653.76	8,141,595,808.25	1,239,379.04	8,140,356,429.21

(2) 存货跌价准备

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
原材料	424,013.42	6,535.30			430,548.72
库存商品	815,365.62	2,431,190.67		373,766.93	2,872,789.36
合计	1,239,379.04	2,437,725.97		373,766.93	3,303,338.08

(3) 存货的说明

- 1、开发产品分类项目如下：

项 目	最近一期竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
荷塘月舍项目	2006年12月	1,019,555.12	0.00	0.00	1,019,555.12
红峪项目	2013年12月	406,142,759.17	675,150,718.58	946,088,353.27	135,205,124.48
红树林项目	2013年12月	771,936,632.20	343,282,787.98	647,688,766.94	467,530,653.24
运河岸上的院子项目	2013年12月	24,014,817.06	48,833,049.84	48,833,049.84	24,014,817.06
五四北泰禾广场项目	2013年9月	0.00	1,043,314,481.90	916,530,641.65	126,783,840.25
东二环泰禾广场项目	2013年12月	0.00	1,296,315,774.00	1,296,315,774.00	0.00
合计		1,203,113,763.55	3,406,896,812.30	3,855,456,585.70	754,553,990.15

2、出租开发产品分类项目如下：

项 目	最近一期竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
荷塘月舍项目	2006年12月	8,122,116.24	0.00	180,964.00	7,941,152.24
红树林项目	2013年12月	0.00	9,877,750.33	121,757.46	9,755,992.87
五四北泰禾广场	2013年9月	0.00	931,293,673.50	4,129,905.42	927,163,768.08
合计		8,122,116.24	941,171,423.83	4,432,626.88	944,860,913.19

3、开发成本分类项目如下：

项 目	开发时间	预计全部竣工时间	期末数	期初数
红树林项目	2006年	2014年	0.00	32,072,648.14
红峪项目	2008年	2014年	737,921,224.83	713,231,630.40
运河岸上的院子	2007年	2015年	2,125,582,143.27	1,824,800,920.00
五四北泰禾广场	2011年	2013年	0.00	1,125,338,808.32
泰禾南通首府项目	2013年	2015年	389,013,903.41	255,545,544.56
东二环泰禾广场项目	2012年	2016年	2,688,431,770.38	2,734,245,177.40
宁德红郡项目	2012年	2014年	398,791,242.50	223,450,120.48
宁德红树林项目	2013年	2016年	1,079,531,170.43	0.00
泰禾红门	2013年	2014年	454,942,129.61	0.00
泰禾长乐红峪	2013年	2015年	797,407,692.18	0.00
华大泰禾广场	2013年	2015年	1,411,887,523.11	0.00
长乐红峪二期项目	2013年	2016年	2,721,780.80	0.00
泰禾红悦	2013年	2015年	869,814,814.52	0.00
永泰红峪项目	2013年	2016年	233,666.00	0.00
东二环新地块	2014年	2017年	3,734,166.66	0.00
北京长阳项目	2013年	2017年	927,184,647.75	0.00

项 目	开发时间	预计全部竣工时间	期末数	期初数
台湖2项目	2013年	2016年	1,202,978,762.79	0.00
泰禾一号街区	2013年	2016年	2,250,866,294.11	0.00
石景山项目	2013年	2016年	1,605,956,152.99	0.00
泰禾北京院子	2013年	2015年	2,112,965,711.56	0.00
闸北项目	2013年	2015年	684,047,106.49	0.00
宝山项目	2013年	2015年	1,816,213.75	0.00
敌山湖畔的院子	2013年	2015年	772,542,254.52	0.00
厦门院子	2013年	2016年	29,005,728.50	0.00
石狮泰禾广场	2013年	2015年	1,107,178,946.70	0.00
待开发项目	2013年		3,651,235.35	6,872,711.63
合计			21,658,206,282.21	6,915,557,560.93

4、存货跌价准备系根据2013年12月31日存货账面成本高于其可变现净值的差额进行计提。可变现净值指公司在日常活动中，以存货的估计售价减去完工时估计要发生的成本、估计的销售费用和估计的相关税费后的金额。

5、存货期末余额中含有借款费用资本化金额1,788,015,499.81元。

6、存货抵押情况详见附注八、4（3）和附注十、1。

8、长期股权投资

（1）长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
东兴证券股份有限公司	成本法	255,500,000.00	255,500,000.00		255,500,000.00	3.49%	3.49%				
福建福州农村商业银行股份有限公司	成本法	4,140,000.00	4,140,000.00		4,140,000.00	0.38%	0.38%				108,358.66
三明市进出口货物报验中心有限公司	成本法	400,000.00	400,000.00		400,000.00	6.56%	6.56%		400,000.00		
合计	--	260,040,000.00	260,040,000.00		260,040,000.00	--	--	--	400,000.00		108,358.66

9、投资性房地产

（1）按成本计量的投资性房地产

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	9,358,322.33			9,358,322.33
1.房屋、建筑物	9,358,322.33			9,358,322.33
2.土地使用权				

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
二、累计折旧和累计摊销合计	3,561,579.13	451,044.40		4,012,623.53
1.房屋、建筑物	3,561,579.13	451,044.40		4,012,623.53
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	5,796,743.20	-451,044.40		5,345,698.80
1.房屋、建筑物	5,796,743.20	-451,044.40		5,345,698.80
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	5,796,743.20	-451,044.40		5,345,698.80
1.房屋、建筑物	5,796,743.20	-451,044.40		5,345,698.80
2.土地使用权				

项目	本期
本期折旧和摊销额	451,044.40
投资性房地产本期减值准备计提额	

10、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	67,272,456.86	47,317,837.30		4,310,247.90	110,280,046.26
其中：房屋及建筑物	9,111,543.23	11,901,200.00			21,012,743.23
机器设备	1,524,914.88	4,251,137.80		49,572.65	5,726,480.03
运输工具	40,142,643.40	19,382,995.74		3,453,230.69	56,072,408.45
办公设备及其他	16,493,355.35	11,782,503.76		807,444.56	27,468,414.55
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	32,322,073.65	9,354,353.67		3,935,124.49	37,741,302.83
其中：房屋及建筑物	1,673,362.93	453,846.17			2,127,209.10
机器设备	588,060.97	58,825.93		12,822.72	634,064.18
运输工具	19,283,187.12	7,977,862.84		3,159,378.14	24,101,671.82
办公设备及其他	10,777,462.63	863,818.73		762,923.63	10,878,357.73
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	34,950,383.21	--			72,538,743.43
其中：房屋及建筑物	7,438,180.30	--			18,885,534.13
机器设备	936,853.91	--			5,092,415.85
运输工具	20,859,456.28	--			31,970,736.63
办公设备及其他	5,715,892.72	--			16,590,056.82
四、减值准备合计	19,994.72	--			496,451.59
其中：房屋及建筑物		--			
机器设备		--			400,303.86

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
运输工具		--		42,733.76
办公设备及其他	19,994.72	--		53,413.97
五、固定资产账面价值合计	34,930,388.49	--		72,042,291.84
其中：房屋及建筑物	7,438,180.30	--		18,885,534.13
机器设备	936,853.91	--		4,692,111.99
运输工具	20,859,456.28	--		31,928,002.87
办公设备及其他	5,695,898.00	--		16,536,642.85

(2) 固定资产的说明

- 1、本期折旧额 9,354,353.67 元；本期由在建工程转入固定资产原值为 11,901,200.00 元。
- 2、公司本期无融资租赁租入、经营租赁租出固定资产。
- 3、截止2013年12月31日，固定资产不存在抵押的情形。

11、在建工程

(1) 在建工程情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
氟化工基地工程	553,364,664.68		553,364,664.68	237,294,463.04		237,294,463.04
隆化矿业工程	18,118,688.84		18,118,688.84	1,089,410.64		1,089,410.64
合计	571,483,353.52		571,483,353.52	238,383,873.68		238,383,873.68

(2) 重大在建工程项目变动情况

项目名称	总预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例(%)
氟化工基地工程	942,834,600.00	237,294,463.04	327,971,401.64	11,901,200.00		58.69%
合计	942,834,600.00	237,294,463.04	327,971,401.64	11,901,200.00		--

项目名称	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源	期末数
氟化工基地工程	试生产阶段	24,079,979.16	20,403,172.03	6.63%	自筹及政府补助	553,364,664.68
合计	--	24,079,979.16	20,403,172.03	--	--	553,364,664.68

12、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	75,105,810.61	35,615,570.00		110,721,380.61
土地使用权	66,167,545.27	3,486,070.00		69,653,615.27
技术转让费	8,062,771.84			8,062,771.84
软件	875,493.50	408,000.00		1,283,493.50
采矿权		31,721,500.00		31,721,500.00

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
二、累计摊销合计	2,034,376.17	5,454,029.46		7,488,405.63
土地使用权	1,524,933.79	1,580,243.05		3,105,176.84
技术转让费	282,754.84	820,923.96		1,103,678.80
软件	226,687.54	137,951.40		364,638.94
采矿权		2,914,911.05		2,914,911.05
三、无形资产账面净值合计	73,071,434.44	30,161,540.54		103,232,974.98
土地使用权	64,642,611.48	1,905,826.95		66,548,438.43
技术转让费	7,780,017.00	-820,923.96		6,959,093.04
软件	648,805.96	270,048.60		918,854.56
采矿权		28,806,588.95		28,806,588.95
四、减值准备合计				
土地使用权				
技术转让费				
软件				
采矿权				
无形资产账面价值合计	73,071,434.44	30,161,540.54		103,232,974.98
土地使用权	64,642,611.48	1,905,826.95		66,548,438.43
技术转让费	7,780,017.00	-820,923.96		6,959,093.04
软件	648,805.96	270,048.60		918,854.56
采矿权		28,806,588.95		28,806,588.95

(2) 无形资产的说明

- 1、本期摊销额 5,454,029.46 元。
- 2、无形资产全部以购买方式取得。
- 3、截止2013年12月31日，无形资产抵押情况如下：

项目	原值	累计摊销	净值
土地使用权	64,770,275.33	2,374,910.10	62,395,365.23
合计	64,770,275.33	2,374,910.10	62,395,365.23

13、长期待摊费用

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
装修费	2,335,218.40	4,836,418.00	2,666,722.54		4,504,913.86	
河洛营矿	249,661.07		14,442.53		235,218.54	
大东沟矿	225,611.03		13,398.61		212,212.42	
合计	2,810,490.50	4,836,418.00	2,694,563.68		4,952,344.82	--

14、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不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	7,014,434.51	4,872,018.22
可抵扣亏损	93,111,256.88	28,849,407.61
公允价值变动产生的可抵扣暂时性差异		65,901.19
计提土地增值税产生的可抵扣暂时性差异	92,050,561.79	70,444,626.48
小计	192,176,253.18	104,231,953.50
递延所得税负债：		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值		19,751.81
小计		19,751.81

未确认递延所得税资产明细

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	92,660,623.79	85,513,658.33
坏账准备	5,662,576.48	7,009,035.02
存货跌价准备	3,303,338.08	1,239,379.04
长期股权投资减值准备	400,000.00	400,000.00
固定资产减值准备	496,451.59	19,994.72
合计	102,522,989.94	94,182,067.11

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末数	期初数	备注
2013		3,552,649.25	
2014	14,820,010.01	16,301,047.96	
2015	16,488,132.74	16,488,132.74	
2016	16,555,904.78	16,555,904.78	
2017	32,615,923.60	32,615,923.60	
2018	12,180,652.66		
合计	92,660,623.79	85,513,658.33	--

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值		79,007.24
小计		79,007.24
可抵扣差异项目		
计提资产减值准备产生的可抵扣暂时性差异	28,057,738.05	19,488,072.88
可弥补亏损产生的可抵扣暂时性差异	372,445,027.53	115,397,630.44
公允价值变动产生的可抵扣暂时性差异	0.00	263,604.76

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
计提土地增值税产生的可抵扣暂时性差异	368,202,247.14	281,778,505.92
小计	768,705,012.72	416,927,814.00

15、资产减值准备明细

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	26,497,107.90	7,223,206.63			33,720,314.53
二、存货跌价准备	1,239,379.04	2,437,725.97		373,766.93	3,303,338.08
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	400,000.00				400,000.00
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备	19,994.72	488,668.45		12,211.58	496,451.59
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	28,156,481.66	10,149,601.05		385,978.51	37,920,104.20

16、其他非流动资产

项目	期末数	期初数
鄂尔多斯正东地产股权投资集合资金信托计划		3,000,000.00
合计		3,000,000.00

其他非流动资产的说明：

本期福建中维收回了该项投资。

17、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	期末数	期初数
非金融机构借款（注 1）	2,681,265,097.00	404,565,097.00
金融机构—银行保证借款	29,500,000.00	

项目	期末数	期初数
金融机构-银行抵押并保证借款	1,811,200,000.00	
金融机构-信托借款	1,704,000,000.00	
合计	6,225,965,097.00	404,565,097.00

(2) 短期借款分类的说明

1、注1、根据2013年11月15日本公司2013年第七次临时股东大会决议，由泰禾投资向本公司及下属子公司提供累计不超过人民币30亿元的统借统还财务资金支持。泰禾投资可根据其统借资金到位情况分期借给本公司及控股子公司使用。原经2012年第二次临时股东大会决议通过本公司与泰禾投资签署的统借统还财务资金的相关协议不再执行。本公司按照泰禾投资统借资金支付给金融机构的利率水平和资金的实际占用天数，计算应负担的利息金额。截止2013年12月31日尚欠泰禾投资统借统还资金2,681,265,097.00元。

2、上述金融机构借款以本公司的部分存货作抵押，以部分应收账款及子公司的股权及收益权作质押，并由关联方担保。抵押、质押、担保情况详见附注八、4（3）和附注十、1。

3、截止2013年12月31日，无已到期尚未偿还的短期借款。

18、应付票据

种类	期末数	期初数
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	15,000,000.00	25,700,000.00
合计	15,000,000.00	25,700,000.00

下一会计期间将到期的金额 15,000,000.00 元。

19、应付账款

(1) 应付账款情况

项目	期末数	期初数
应付工程款	1,045,466,675.23	298,985,390.03
其他	156,312,829.04	50,117,474.00
合计	1,201,779,504.27	349,102,864.03

(2) 应付账款的说明

截止2013年12月31日，无欠持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

20、预收账款

(1) 预收账款情况

项目	期末数	期初数
红树林项目	141,711,102.14	239,026,771.14
红峪项目	857,185,720.00	1,037,908,885.00
北京红御（运河岸上的院子）项目	13,160,000.00	
五四北泰禾广场项目	33,804,730.40	848,427,148.00
东二环泰禾广场项目	2,044,476,637.00	1,493,883,475.00
泰禾南通首府项目	418,228,085.00	
宁德红郡项目	408,865,023.00	27,667,318.00
宁德红树林项目	84,597,431.00	

项目	期末数	期初数
泰禾红门项目	733,124,885.00	
泰禾长乐红峪项目	271,991,494.50	
华大泰禾广场项目	872,301,898.00	
泰禾一号街区项目	319,129,686.00	
江阴院子项目	14,697,347.00	
泰禾红悦项目	172,158,881.00	
石狮泰禾广场项目	121,748,340.00	
农化产品及其他	7,371,587.46	3,635,428.27
合计	6,514,552,847.50	3,650,549,025.41

(2) 预收账款的说明

- 1、截止2013年12月31日，无欠持本公司5%（含5%）以上表决权股份股东单位的款项。
- 2、截止2013年12月31日，余额为尚未达到收入确认条件的预收款项。

21、应付职工薪酬

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	9,724,500.42	264,425,366.32	247,502,637.30	26,647,229.44
二、职工福利费		8,082,220.03	8,082,220.03	
三、社会保险费	86,791.25	17,018,676.68	16,824,278.85	281,189.08
其中：医疗保险费	33,035.10	5,810,642.56	5,716,824.64	126,853.02
基本养老保险费	48,197.16	9,504,121.88	9,416,692.35	135,626.69
失业保险费	1,721.22	786,028.04	780,824.62	6,924.64
工伤保险费	1,443.97	534,533.60	532,295.98	3,681.59
生育保险费	2,393.80	383,350.60	377,641.26	8,103.14
四、住房公积金	23,835.40	8,684,985.71	8,666,336.31	42,484.80
五、辞退福利				
六、其他	2,463,471.28	2,137,825.94	2,703,046.06	1,898,251.16
其中：工会经费和职工教育经费	2,359,366.36	2,241,930.86	2,703,046.06	1,898,251.16
公司改制职工身份置换补偿金	104,104.92	-104,104.92		
合计	12,298,598.35	300,349,074.68	283,778,518.55	28,869,154.48

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 1,898,251.16 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间2014年1月10日，预计发放金额26,647,229.44元。

22、应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	-25,828,807.00	-8,872,419.86
营业税	-68,017,428.80	-111,728,957.93
企业所得税	357,715,226.91	131,029,655.09
城市维护建设税	-5,791,473.35	-7,815,679.20
房产税	970,079.92	19,558.14
个人所得税	656,520.19	563,161.57

项目	期末数	期初数
印花税	197,464.10	475.50
教育费附加	-10,011,783.31	-6,419,440.18
堤围防护费	5,801.83	2,942.64
资源税	-1,000,000.00	
土地使用税	274,770.89	489.86
土地增值税	263,832,461.46	162,200,555.82
合计	513,002,832.84	158,980,341.45

23、应付利息

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	101,532,590.27	18,157,972.65
企业债券利息		
短期借款应付利息		
应付统借统还利息	2,297,201.29	3,053,587.95
合计	103,829,791.56	21,211,560.60

应付利息说明

截止2013年12月31日，欠持本公司5%（含5%）以上表决权股份股东泰禾投资的统借统还利息2,297,201.29元。

24、应付股利

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
普通股股利	2,252,693.00	2,252,693.00	未支付
合计	2,252,693.00	2,252,693.00	--

25、其他应付款

(1) 其他应付款情况

项目	期末数	期初数
其他应付款	788,308,286.08	315,206,137.78
合计	788,308,286.08	315,206,137.78

(2) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

账龄超过1年以上的其他应付款94,705,508.84元，占期末余额比例为12.01%，其中大额挂账列示如下：

欠款人名称	欠款金额	占总额比例（%）	欠款时间	业务内容
福建远旭贸易有限公司	6,739,177.23	0.85	3年以上	重组前款项
西安宝发有限公司	4,774,073.33	0.61	3年以上	重组前款项
上海保融经贸发展有限公司	2,238,000.80	0.28	3年以上	重组前款项
三明化工加工厂	2,222,944.06	0.28	3年以上	重组前款项
福建汇天生物药业有限公司工业委员会	1,971,000.00	0.25	3年以上	重组前款项

欠款人名称	欠款金额	占总额比例 (%)	欠款时间	业务内容
合计	17,945,195.42	2.27		

(3) 金额较大的其他应付款说明内容

其他应付款余额前五名明细情况：

欠款人名称	欠款金额	占总额比例 (%)	欠款时间	业务内容
北京万科企业有限公司	278,458,767.01	35.32	1年以内	控股子公司股东借款
北京东亚标志投资有限公司	225,000,000.00	28.54	1年以内	控股子公司股东借款
客户暂收款及定金	126,905,912.50	16.10	1年以内	客户暂收款及定金
三明市黄砂化工园区建设投资有限公司	12,555,888.00	1.59	1-2年	代付土地平整款
福建远旭贸易有限公司	6,739,177.23	0.85	3年以上	往来款
合计	649,659,744.74	82.40		

(4) 其他应付款的说明

截止2013年12月31日，无欠持有本公司5%（含5%）以上表决权股份股东单位的款项。

26、预计负债

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对外提供担保	3,000,000.00		3,000,000.00	
合计	3,000,000.00		3,000,000.00	

预计负债的说明：

成都华建商品砼有限责任公司的担保事项，根据四川省成都市中级人民法院（2009）成民初字第1143号民事调解书，本公司只对利息2,960,839.84元继续承担连带责任。截止2013年12月13日成都华建商品砼有限责任公司已经偿还借款的本金及利息，本公司不再承担连带责任，将计提的预计负债冲回。

27、一年内到期的非流动负债**(1) 一年内到期的非流动负债情况**

项目	期末数	期初数
1年内到期的长期借款	1,511,100,000.00	391,351,402.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
合计	1,511,100,000.00	391,351,402.00

(2) 一年内到期的长期借款

项目	期末数	期初数
抵押借款	1,510,000,000.00	387,691,402.00
保证借款	1,100,000.00	3,660,000.00
合计	1,511,100,000.00	391,351,402.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 1,100,000.00 元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
金融机构—银行	2012年11月30日	2014年05月30日	人民币元	固定利率		740,000,000.00		
金融机构—银行	2012年11月30日	2014年05月30日	人民币元	固定利率		130,000,000.00		
金融机构—银行	2012年11月30日	2014年05月30日	人民币元	固定利率		440,000,000.00		
金融机构—银行	2013年06月08日	2014年12月08日	人民币元	固定利率		200,000,000.00		
金融机构—银行	2004年07月30日	2005年07月29日	人民币元	固定利率		1,100,000.00		1,100,000.00
金融机构—银行	2002年12月18日	2003年12月18日	人民币元	固定利率				2,560,000.00
金融机构—银行	2010年11月10日	2014年11月10日	人民币元	固定利率				287,691,402.00
金融机构—银行	2012年03月08日	2013年09月08日	人民币元	固定利率				100,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	1,511,100,000.00	--	391,351,402.00

一年内到期的长期借款中的逾期借款

贷款单位	借款金额	逾期时间	年利率(%)	借款资金用途	逾期未偿还原因	预期还款期
农业银行三明市支行	1,100,000.00	2005年7月30日	6.37%	用于农药生产	注1	2014-12-31
合计	1,100,000.00	--	--	--	--	--

资产负债表日后已偿还的金额0元。

一年内到期的长期借款的说明:

1、注1: 经本公司和农业银行三明支行平等协商, 共同确认截止2008年4月7日本公司尚欠农业银行三明支行借款本金人民币11,000,000.00元及利息211,639.65元。根据双方达成的还款协议: 1、本公司在2008年4月30日前归还农业银行三明支行借款本金2,200,000.00元, 此后分8年(2009年、2010年、2011年、2012年、2013年、2014年、2015年、2016年)每年度12月31日前支付借款本金的10%即1,100,000.00元。2、本公司按照协议条款1的还款计划按时足额还款后, 农业银行三明支行减免本公司所欠利息。截止2013年12月31日, 本公司已按照还款协议按时足额偿还6,600,000.00元, 尚欠4,400,000.00元, 其中长期借款3,300,000.00元, 一年内到期的非流动负债1,100,000.00元。

2、以上金融机构借款除逾期借款外均以本公司存货作为抵押, 关联担保情况详见附注八、4(3)和附注十、1。

28、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末数	期初数
金融机构—银行抵押保证借款	2,080,487,252.00	3,220,457,252.00
金融机构—信托借款	11,442,112,500.00	2,618,000,000.00
历史遗留	3,300,000.00	4,400,000.00
合计	13,525,899,752.00	5,842,857,252.00

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
金融机构—银行	2012年11月30日	2014年05月30日	人民币元	固定利率				1,280,000,000.00
金融机构—信托	2012年12月21日	2020年12月20日	人民币元	固定利率		1,200,000,000.00		1,200,000,000.00
金融机构—信托	2012年10月10日	2015年10月09日	人民币元	固定利率		1,200,000,000.00		1,200,000,000.00
金融机构—银行	2012年11月30日	2014年05月30日	人民币元	固定利率				1,000,000,000.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
金融机构——银行	2012年08月03日	2015年08月03日	人民币元	固定利率				399,837,252.00
金融机构——信托	2013年12月27日	2015年12月26日	人民币元	固定利率		1,200,000,000.00		
金融机构——信托	2013年12月31日	2015年06月30日	人民币元	固定利率		2,200,000,000.00		
金融机构——信托	2013年07月18日	2015年07月17日	人民币元	固定利率		1,151,000,000.00		
合计	--	--	--	--	--	6,951,000,000.00	--	5,079,837,252.00

(3) 长期借款说明

- 1、抵押、质押、担保情况见附注八、4(3)和附注十、1。
- 2、历史遗留详见附注七、27。

29、长期应付款

单位	期限	初始金额	利率 (%)	应计利息	期末余额	借款条件
改制前债务		16,753,764.21			16,753,764.21	

30、其他非流动负债

项目	期末账面余额	期初账面余额
递延收益	157,680,042.06	151,938,507.76
合计	157,680,042.06	151,938,507.76

其他非流动负债的说明：

1、本公司的子公司——福建三农农化有限公司部分厂区因修建高速公路被征用获得政策性补偿3,958,146.90元，累计发生搬迁费用547,361.68元，2012年度搬迁已经结束，本公司将形成的重置资产对应的政府补助转入递延收益中。

2、根据本公司与三明市土地收购储备中心签订的《三明市国有土地使用权收储合同》，三明市土地收购储备中心收购本公司位处三明市梅列区徐碧205国道旁的国有出让工业用地使用权及其地上建筑物、构筑物的所有权，该上述345.32亩土地按照43万元每亩的收储补偿费合计为14848.76万元，若在2011年2月10前全部移交完土地及房屋，则给予本公司10万元每亩的扶持奖励资金共计3,453.20万元；根据三明市经济贸易委员会、三明市财政局、本公司三方签订的《福建三农集团股份有限公司整体异地搬迁技改补助协议书》，按照收储土地面积345.32亩给予本公司每亩57万元的搬迁补助，总金额约为19,683.24万元。本公司在2011年2月10日前已全部移交土地及房屋，2012年度搬迁已经结束，公司将形成的重置资产对应的政府补助转入递延收益中。

31、股本

项目	期初数	本期变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,017,177,993.00						1,017,177,993.00

股本的说明：

截止2013年12月31日，泰禾投资持有本公司股份中的68,053万股被质押，占公司总股本的66.90%。

32、资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价(股本溢价)		294,690,883.76	8,144,620.64	286,546,263.12

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他资本公积	462,589,102.24	57,875,655.54		520,464,757.78
合计	462,589,102.24	352,566,539.30	8,144,620.64	807,011,020.90

资本公积的说明

1、资本公积本期增加明细如下：

(1) 根据本公司与三明市土地收购储备中心签订的《三明市国有土地使用权收储合同》、与三明市经济贸易委员会、三明市财政局签订的《福建三农集团股份有限公司整体异地搬迁技改补助协议书》，本公司将搬迁结束清算后收到的政府补助57,875,655.54元转入资本公积。

(2) 2013年4月孙公司泉州华大以增资方式引进少数股东，长期股权投资成本与按照持股比例计算应享有的泉州华大净资产份额之间的差额211,546,536.94元转入股本溢价。

(3) 根据子公司福州泰禾与泰禾（福建）集团有限公司、黄其森先生于2013年7月16日签订的股权转让合同，泰禾（福建）集团有限公司、黄其森先生分别将持有的福州泰禾物业管理有限公司的97.25%、2.75%合计100%的股权转让给福州泰禾。该股权收购行为属于同一控制下企业合并，将福州泰禾物业管理有限公司合并日之前实现的留存收益-83,144,346.82元从资本公积转入留存收益。

2、资本公积减少明细情况如下：

子公司福州泰禾收购福州泰航的少数股权，长期股权投资成本与按照持股比例计算应享有的福州泰航的净资产的差额8,144,620.64元冲减股本溢价。

33、盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	72,703,572.19	11,738,010.08		84,441,582.27
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	72,703,572.19	11,738,010.08		84,441,582.27

34、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	694,995,279.90	--
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-71,466,580.98	--
调整后年初未分配利润	623,528,698.92	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	728,358,392.64	--
减：提取法定盈余公积	11,738,010.08	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,340,149,081.48	--

调整年初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润-71,466,580.98 元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0.00 元。

35、营业收入、营业成本**(1) 营业收入、营业成本**

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	6,111,968,227.57	2,618,784,870.27
其他业务收入	16,531,336.24	6,911,010.54
营业成本	3,927,424,628.68	1,718,846,188.42

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	6,033,745,222.00	3,855,456,585.70	2,505,327,186.51	1,608,801,189.56
农药行业	44,331,414.70	40,117,380.66	58,391,169.67	57,490,061.17
医药行业			35,238,524.61	10,276,064.66
化工行业	402,015.39	376,457.04	770,981.19	706,966.71
服务行业	87,915,444.99	66,790,830.45	32,817,854.09	47,612,668.76
小计	6,166,394,097.08	3,962,741,253.85	2,632,545,716.07	1,724,886,950.86
减：内部抵消	-54,425,869.51	-43,961,204.26	-13,760,845.80	-10,342,860.51
合计	6,111,968,227.57	3,918,780,049.59	2,618,784,870.27	1,714,544,090.35

(3) 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产产品	6,033,745,222.00	3,855,456,585.70	2,505,327,186.51	1,608,801,189.56
农药产品	44,331,414.70	40,117,380.66	58,391,169.67	57,490,061.17
医药产品			35,238,524.61	10,276,064.66
化工产品	402,015.39	376,457.04	770,981.19	706,966.71
服务收入	87,915,444.99	66,790,830.45	32,817,854.09	47,612,668.76
小计	6,166,394,097.08	3,962,741,253.85	2,632,545,716.07	1,724,886,950.86
减：内部抵消	-54,425,869.51	-43,961,204.26	-13,760,845.80	-10,342,860.51
合计	6,111,968,227.57	3,918,780,049.59	2,618,784,870.27	1,714,544,090.35

(4) 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
省内销售	6,021,615,758.11	3,854,809,698.58	2,419,639,673.92	1,598,574,504.72
省外销售	90,352,469.46	63,970,351.01	198,719,676.35	115,618,233.31
国外销售			425,520.00	351,352.32
合计	6,111,968,227.57	3,918,780,049.59	2,618,784,870.27	1,714,544,090.35

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
前五名客户销售收入总额	188,795,362.00	3.09%
合计	188,795,362.00	3.09%

(6) 营业收入的说明

1、房地产业务收入按项目列示如下：

项 目	本期发生数	上年发生数
住宅项目	2,366,938,962.00	1,972,577,176.51
商业项目	3,666,806,260.00	1,393,133,377.00
合计	6,033,745,222.00	2,505,327,186.51

2、其他业务收入及成本按业务类别列示如下：

项 目	本期发生数		上年发生数	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
出售原辅材料	74,163.95	74,629.96	13,335.91	8,534.00
租赁费	10,694,130.71	4,883,671.28	1,999,570.00	701,772.58
服务收入	5,763,041.58	3,686,277.85	4,542,989.50	3,282,322.33
让售水电费	0.00	0.00	252,392.05	309,469.16
其他	0.00	0.00	102,723.08	0.00
合计	16,531,336.24	8,644,579.09	6,911,010.54	4,302,098.07

36、营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	305,125,243.03	127,400,626.08	应税营业收入的 5%
城市维护建设税	21,268,917.88	9,096,527.29	应缴纳流转税额的 5%、7%
教育费附加	15,063,917.25	6,543,967.06	应缴纳流转税额的 5%
提围防护费	11,939.90	8,093.26	应缴纳流转税额的 0.09%
土地增值税	349,312,658.92	153,796,212.33	房地产销售收入—扣除项目金额，按超率累进税率 30%—60%
房产税	993,052.89		房产余值的 1.2%；房产租金收入的 12%
合计	691,775,729.87	296,845,426.02	--

37、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬	54,878,895.21	29,288,753.54
差旅费	3,520,231.65	2,378,427.19

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	6,622,978.60	2,433,324.46
交通运输费	5,819,198.96	1,898,690.53
广告宣传费	291,218,631.60	139,979,573.37
业务推广费	885,673.14	395,310.50
业务招待费	3,514,718.44	805,256.54
折旧	1,309,308.27	1,028,553.05
物业水电费用	1,169,950.15	2,508,327.36
其他	13,038,717.28	15,647,246.42
合计	381,978,303.30	196,363,462.96

38、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬	74,831,330.83	39,515,071.17
差旅费	5,600,006.61	4,604,277.56
办公费	22,450,030.15	10,355,403.92
折旧及摊销费	17,330,197.55	7,226,815.41
汽车及修理费	6,154,210.62	4,470,805.42
中介机构费用	5,634,786.24	2,172,604.36
业务招待费	10,693,533.71	6,526,819.31
新产品技术开发试制费	134,870.00	586,369.59
税费	27,377,378.17	10,220,308.37
会务费	1,540,548.70	1,540,548.70
物业费	6,555,755.27	4,182,019.35
其他费用	10,300,842.48	16,168,310.63
合计	188,603,490.33	107,569,353.79

39、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	7,304,305.50	10,302,359.65
减：利息收入	-9,374,156.00	-4,131,263.46
汇兑损益	168.77	-3,379.11
银行手续费	4,827,059.91	1,702,965.78
合计	2,757,378.18	7,870,682.86

40、公允价值变动收益

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		49,717.60
合计		49,717.60

公允价值变动收益的说明

41、投资收益**(1) 投资收益明细情况**

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	108,358.66	51,599.36
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		35,172,549.72
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		-5,982.05
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益	800,466.96	
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他	263,877.29	300,000.00
合计	1,172,702.91	35,518,167.03

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
福建福州农村商业银行股份有限公司	108,358.66	51,599.36	发放现金股利
合计	108,358.66	51,599.36	--

42、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	7,223,206.63	11,132,694.64
二、存货跌价损失	2,437,725.97	-474,361.08
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失	488,668.45	19,994.72
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	10,149,601.05	10,678,328.28

43、营业外收入

(1) 营业外收入情况

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
非流动资产处置利得合计	2,386,751.88	417,280.36	2,386,751.88
其中：固定资产处置利得	2,386,751.88	417,280.36	2,386,751.88
无形资产处置利得			
债务重组利得	7,923,969.54	50,196,008.67	7,923,969.54
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	4,540,678.86	1,239,417.78	4,540,678.86
罚款收入	3,544,303.95	1,484,130.98	3,544,303.95
整体搬迁收入		9,397,231.80	
其他	159,604.17	2,488,241.65	159,604.17
合计	18,555,308.40	65,222,311.24	18,555,308.40

营业外收入的说明：

债务重组收入详见附注十二。

(2) 计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关	是否属于非经常性损益
化学合成药车间建设		400,000.00	与收益相关	是
非公有制企业经济发展奖励		229,500.00	与收益相关	是
国家级新药洛索洛芬钠标准提升		40,000.00	与收益相关	是
重置资产政府补助摊销	182,810.16	319,917.78	与收益相关	是
纳税奖励	4,357,868.70	250,000.00	与收益相关	是
合计	4,540,678.86	1,239,417.78	--	--

44、营业外支出

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
非流动资产处置损失合计	623,397.95	244,776.57	623,397.95
其中：固定资产处置损失	623,397.95	244,776.57	623,397.95
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
罚款支出	1,365,255.66	369,026.80	1,365,255.66
赔偿款	347,923.33	330,065.00	347,923.33
公益性捐赠支出	1,637,000.00	1,500,000.00	1,637,000.00
整体搬迁损失		9,397,231.80	
其他	1,021,549.94	217,651.38	1,021,549.94

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
合计	4,995,126.88	12,058,751.55	4,995,126.88

45、所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	326,662,898.42	127,312,619.10
递延所得税调整	-87,964,051.49	-43,639,613.05
合计	238,698,846.93	83,673,006.05

46、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。新发行普通股股数，根据发行合同的具体条款，从应收对价之日（一般为股票发行日）起计算确定。

稀释每股收益的分子以归属于本公司普通股股东的当期净利润，调整下述因素后确定：（1）当期已确认为费用的稀释性潜在普通股的利息；（2）稀释性潜在普通股转换时将产生的收益或费用；以及（3）上述调整相关的所得税影响。

稀释每股收益的分母等于下列两项之和：（1）基本每股收益中母公司已发行普通股的加权平均数；及（2）假定稀释性潜在普通股转换为普通股而增加的普通股的加权平均数。

在计算稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股股数的加权平均数时，以前期间发行的稀释性潜在普通股，假设在当年年初转换；当年发行的稀释性潜在普通股，假设在发行日转换。

（1）各期基本每股收益和稀释每股收益金额列示：

报告期利润	本期发生数		上年发生数	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.7161	0.7161	0.3159	0.3159
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.7131	0.7131	0.2516	0.2516

（2）每股收益和稀释每股收益的计算过程：

于报告期内，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

① 计算基本每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

项目	本期发生数	上年发生数
归属于普通股股东的当期净利润	728,358,392.64	321,342,419.53
其中：归属于持续经营的净利润	728,358,392.64	321,342,419.53
归属于终止经营的净利润	0.00	0.00
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	725,303,315.43	255,939,960.22
其中：归属于持续经营的净利润	725,303,315.43	255,939,960.22
归属于终止经营的净利润	0.00	0.00

② 计算基本每股收益时，分母为发行在外普通股加权平均数，计算过程如下：

项目	本期发生数	上年发生数
年初发行在外的普通股股数	1,017,177,993.00	1,017,177,993.00
加：本期发行的普通股加权数	0.00	0.00

项 目	本期发生数	上年发生数
减：本期回购的普通股加权数	0.00	0.00
年末发行在外的普通股加权数	1,017,177,993.00	1,017,177,993.00

47、现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	金额
银行存款利息收入	9,374,156.00
政府补助收入	68,340,678.86
营业外收入中收到的现金	3,703,908.12
资金往来等其他收到的现金	133,416,097.81
合计	214,834,840.79

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	金额
财务费用支出的现金	4,827,059.91
销售费用及管理费用支付的现金	422,232,061.77
营业外支出支付的现金	4,371,728.93
使用受限资金本期增加	9,503,576.04
资金往来	88,518,757.41
合计	529,453,184.06

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	金额
统借统还收到的资金	2,276,700,000.00
子公司少数股东借款	503,458,767.01
合计	2,780,158,767.01

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

统借统还资金往来说明见附注七、17。

48、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

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	701,844,469.90	292,580,876.75
加：资产减值准备	10,149,601.05	10,678,328.28
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,805,398.07	9,303,722.73

补充资料	本期金额	上期金额
无形资产摊销	5,454,029.46	1,509,410.42
长期待摊费用摊销	2,694,563.68	1,026,245.23
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）	-1,763,353.93	-172,503.79
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-49,717.60
财务费用（收益以“-”号填列）	7,304,305.50	10,302,359.65
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,172,702.91	-35,518,167.03
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-87,944,299.68	-43,651,279.45
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-19,751.81	11,666.40
存货的减少（增加以“-”号填列）	-13,474,742,420.75	-968,211,300.90
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,515,412,666.15	-1,713,077,209.66
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,905,531,048.47	1,659,697,793.21
其他	-3,000,000.00	-26,900,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-11,441,271,779.10	-802,469,775.76
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	6,149,768,033.89	2,273,421,216.95
减：现金的期初余额	2,273,421,216.95	211,937,118.87
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	3,876,346,816.94	2,061,484,098.08

（2）本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	110,473,900.18	681,672,227.09
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	110,473,900.18	681,672,227.09
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,033,029.46	
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	109,440,870.72	681,672,227.09
4. 取得子公司的净资产	50,941,341.94	
流动资产	901,067,688.21	
非流动资产	18,494.35	
流动负债	850,144,840.62	
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
1. 处置子公司及其他营业单位的价格		12,280,118.16
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		12,280,118.16

补充资料	本期发生额	上期发生额
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		6,566,105.76
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		5,714,012.40
4. 处置子公司的净资产		-24,056,798.09
流动资产		49,602,145.68
非流动资产		35,834,903.37
流动负债		101,108,973.61
非流动负债		8,384,873.53

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
一、现金	6,149,768,033.89	2,273,421,216.95
其中：库存现金	846,893.06	999,087.11
可随时用于支付的银行存款	6,148,921,140.83	2,272,422,129.84
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	6,149,768,033.89	2,273,421,216.95

49、所有者权益变动表项目注释

本期由于同一控制下企业合并导致的合并范围变更，影响期初未分配利润-71,466,580.98元。

八、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位：元

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	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(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
福建泰禾投资有限公司	控股股东	有限责任	福州市	黄其森	实业投资	70,000,000	79.57%	79.57%	黄其森	26018366-7

本企业的母公司情况的说明：

福建泰禾投资有限公司主营业务为对工业、农业、种养殖业、国内贸易业、房地产业、旅游业、电子商务及技术的投资，系本公司第一大股东。

2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
福州中维房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州市	郑钟	房地产开发	89,930.00 万元	100%	100%	56733665-6
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州市	郑钟	房地产开发	75,000.00 万元	100%	100%	57298281-2
宁德市中维房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	宁德市	郑钟	房地产开发	21,000.00 万元	100%	100%	58533198-x
福州泰航房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	长乐市	郑钟	房地产开发	20,000.00 万元	100%	100%	05434047-3
泉州华大泰禾广场投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	泉州市	朱进康	房地产开发	58,823.53 万元	51%	51%	05610218-8
厦门泰禾新世界房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	厦门市	朱进康	房地产开发	10,000.00 万元	100%	100%	05116993-0
福州泰维房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州市	金宁盛	房地产开发	2,000.00 万元	100%	100%	59789280-5
上海红御投资管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海市	刘龙	投资管理	100.00 万元	100%	100%	05303113-4
福州中维商业物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州市	郑钟	物业管理	300.00 万元	100%	100%	58533004-7
福建省三农化学进出口有限公司	控股子公司	有限责任公司	三明市	徐万鑫	进出口业务	2,000.00 万元	95%	95%	70517749-8
福建省三明市三农农化销售有限公司	控股子公司	有限责任公司	三明市	苏光保	商品销售	50.00 万元	95%	95%	74165468-5
福建三农集团福州天迪农化有限公司	控股子公司	有限责任公司	福州市	陈明华	商品销售	52.00 万元	95%	95%	71730859-8
福建三农农化有限公司	控股子公司	有限责任公司	漳州市	陈万福	商品销售	800.00 万元	75%	75%	611454414-0
福建三农化学农药有限责任公司	全资子公司	有限责任公司	三明市	林文德	生产项目筹建	40,000.00 万元	100%	100%	56539000-x
隆化海峡矿业有限公司	全资子公司	有限责任公司	隆化县	游传文	萤石矿开采	5,000.00 万元	100%	100%	59680198-3
北京中维泰禾置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	葛勇	房地产开发	2,000.00 万元	51%	51%	06126006-8
江阴泰禾房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	江阴市	刘龙	房地产开发	5,000.00 万元	100%	100%	06325937-8
福州泰屿房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州市	黄晓青	房地产开发	10,800.00 万元	100%	100%	06039803-0
石狮泰禾广场投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	泉州市	朱进康	房地产开发	16,000.00 万元	100%	100%	06228737-7
北京泰禾置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京市	葛勇	房地产开发	1,000.00 万元	100%	100%	06955718-1
北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	葛勇	房地产开发	1,000.00 万元	80%	80%	07167086-1
北京泰禾中维园林绿化有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京市	徐浩兵	园林绿化	200.00 万元	100%	100%	06126003-3
北京中维泰禾房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京市	葛勇	房地产开发	1,010.00 万元	100%	100%	06126134-3
上海红御房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海市	刘龙	房地产开发	1,000.00 万元	100%	100%	07475841-2
上海泰维房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海市	刘龙	房地产开发	1,000.00 万元	100%	100%	08006752-X
福州泰瑞房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	长乐市	郑钟	房地产开发	15,800.00 万元	100%	100%	07087548-6

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
福州泰盛置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州市	郑钟	房地产开发	60,800.00 万元	100%	100%	07502466-4
福州盛源德利实业有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州市	郑钟	商品批发	1,000.00 万元	100%	100%	06039094-4
福州中维实业有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州市	朱进康	商品批发	1,000.00 万元	100%	100%	06039088-0
厦门泰禾房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	厦门市	朱进康	房地产开发	1,000.00 万元	100%	100%	07284324-2
宁德市泰瑞房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	宁德市	郑钟	房地产开发	200.00 万元	100%	100%	07321542-4
福州中夏房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州市	郑钟	房地产开发	1,000.00 万元	100%	100%	08741707-8
福州泰福房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州市	蒋冬森	房地产开发	800.00 万元	100%	100%	08162708-2
福州泰禾新世界商业物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州市	朱进康	物业管理	300.00 万元	100%	100%	08434777-2
福州泰禾房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州市	郑钟	房地产开发	35,000.00 万元	100%	100%	75138190-8
福建中维房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州市	郑钟	房地产开发	50,000.00 万元	100%	100%	77537143-x
北京泰禾房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	葛勇	房地产开发	20,000.00 万元	93%	93%	74040306-7
北京泰禾商务俱乐部有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	沈琳	服务业	100.00 万元	93%	93%	69638048-5
北京泰禾中维物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京市	黄建照	物业管理	5,300.00 万元	100%	100%	76420154X
福州泰禾物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州市	蒋冬森	物业管理	8,900.00 万元	100%	100%	26020002-5
北京祥筑房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京市	肖劲	房地产开发	5,100.00 万元	100%	100%	07659697-1

3、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
泰禾（福建）集团有限公司	同一实际控制人控制	61100241-9
福建海峡银行股份有限公司	实际控制人任董事的关联单位	15441212-0

4、关联方交易

(1) 关联托管情况

公司受托管理情况表

单位：元

委托方名称	受托方名称	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	本报告期确认的托管收益
泰禾（福建）集团有限公司	本公司	管理“锦绣水乡”房地产项目，管理服务包括建筑设计、工程管理、销售代理和综合管理等	2013年11月01日	2016年11月01日	1、设计管理服务、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。	1,572,327.35

(2) 关联租赁情况

公司承租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本报告期确认的租赁费
泰禾（福建）集团有限公司	福州泰禾房地产开发有限公司	房屋租赁	2011年01月01日	2013年12月31日	市场定价	746,520.00
泰禾（福建）集团有限公司	福建中维房地产开发有限公司	房屋租赁	2011年01月01日	2013年12月31日	市场定价	921,312.00

(3) 关联担保情况

单位：元

担保方	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	备注
黄其森	福州泰禾	28,741,600.00	2013年12月04日	2014年08月31日	否	注1
	福州泰禾	94,680,000.00	2013年12月07日	2014年09月03日	否	
	福建中维	43,432,300.00	2013年12月17日	2014年09月13日	否	
	福州泰维	84,080,000.00	2013年12月17日	2014年09月13日	否	
	福州泰维	60,000,000.00	2013年12月23日	2014年09月19日	否	
	泰禾新世界	69,066,100.00	2013年12月03日	2014年08月30日	否	
黄其森	福州中维	46,000,000.00	2011年12月07日	2015年12月07日	否	注2
	泰禾新世界	98,837,252.00	2012年08月03日	2015年08月03日	否	
本公司	福州泰禾	740,000,000.00	2012年11月30日	2014年05月30日	否	注3
	福建中维	130,000,000.00	2012年11月30日	2014年05月30日	否	
	泰禾新世界	440,000,000.00	2012年11月30日	2014年05月30日	否	

担保方	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	备注
	泰禾新世界	920,000,000.00	2013年06月19日	2016年06月18日	否	
本公司、黄其森	福州泰禾、福州泰屿	525,000,000.00	2013年10月01日	2015年03月30日	否	注4
本公司、黄其森	福州泰禾、福建中维	300,000,000.00	2013年06月04日	2014年04月15日	否	注5
本公司、黄其森	福州泰禾、福建中维	200,000,000.00	2013年09月18日	2014年03月18日	否	注6
本公司、黄其森	福建中维	204,000,000.00	2013年11月20日	2014年02月20日	否	注7
本公司、黄其森	福州泰维	300,000,000.00	2013年08月01日	2016年07月06日	否	注8
	福州泰屿	180,000,000.00	2013年11月07日	2016年11月07日	否	
	宁德中维	120,000,000.00	2013年12月31日	2014年06月30日	否	
本公司、黄其森	泰禾新世界	1,201,200,000.00	2013年04月01日	2014年03月31日	否	注9
本公司、黄其森	北京中维泰禾	1,200,000,000.00	2013年12月27日	2015年12月26日	否	注10
本公司、黄其森	上海泰维	2,200,000,000.00	2013年12月31日	2015年06月30日	否	注11
本公司、黄其森	石狮泰禾	663,512,500.00	2013年08月30日	2015年02月28日	否	注12
本公司、黄其森	中维泰禾置业	1,300,000,000.00	2013年06月07日	2015年06月06日	否	注13
本公司、黄其森	福州中维	1,200,000,000.00	2012年12月21日	2020年12月20日	否	注14
本公司	北京泰禾	1,200,000,000.00	2012年10月10日	2015年10月09日	否	注15
本公司	江阴泰禾	200,000,000.00	2013年06月08日	2014年12月08日	否	注16
	江阴泰禾	100,000,000.00	2014年07月19日	2015年01月18日	否	
本公司、北京华澜恒泰、黄其森	福州泰禾、北京泰禾嘉盈	1,153,800,000.00	2013年07月18日	2015年07月17日	否	注17
泰禾投资、黄其森	北京泰禾	219,000,000.00	2013年02月05日	2015年02月04日	否	注18
	北京泰禾	31,000,000.00	2013年02月07日	2015年02月06日	否	
	北京泰禾	93,000,000.00	2013年02月22日	2015年02月21日	否	
	北京泰禾	107,000,000.00	2013年02月28日	2015年02月27日	否	
本公司、黄其森、叶荔	北京泰禾	700,000,000.00	2013年12月20日	2015年06月25日	否	注19
本公司、泰禾投资、黄其森	北京泰禾	700,000,000.00	2013年09月27日	2015年09月26日	否	注20
本公司、北京泰禾置业、黄其森	泰禾新世界	749,800,000.00	2013年06月20日	2015年06月20日	否	注21
黄其森、叶荔	泉州华大	100,000,000.00	2013年11月07日	2016年10月07日	否	注22
	福州泰屿	50,000,000.00	2013年12月18日	2016年10月18日	否	
本公司、江阴泰禾	福州泰禾、上海红御房产	600,000,000.00	2013年10月30日	2015年10月23日	否	注23
本公司、福州泰禾、黄其森、叶荔	化学农药	9,500,000.00	2013年12月05日	2014年12月05日	否	注24
	化学农药	20,000,000.00	2013年09月30日	2014年09月30日	否	
本公司、福州泰禾、黄其森	化学农药	385,650,000.00	2012年07月31日	2017年07月31日	否	注25
福州泰禾	泉州华大	701,400,000.00	2013年04月13日	2014年04月15日	否	注26

关联担保情况说明：

注1、福州泰禾、福建中维、福州泰维及泰禾新世界将项目赊销应收账款转让给金融机构，并由黄其森先生提供保证，

截止2013年12月31日，融资余额为380,000,000.00元。

注2、福州中维以五四北泰禾广场一、二期项目未售的在建工程及其相应的土地使用权作抵押，泰禾新世界以东二环泰禾广场B地块部分在建工程及相应的土地使用权作抵押向金融机构借款，并由黄其森先生提供担保，截止2013年12月31日，融资余额为144,837,252.00元。

注3、福州泰禾以红峪、红树林C区在建工程及其相应的土地使用权作抵押、福建中维以红树林AB地块部分在建工程及土地使用权作抵押、泰禾新世界以东二环泰禾广场A、D、E地块土地使用权作抵押、泰禾新世界以东二环泰禾城市广场项目的土地使用权及北京中维泰禾持有的泰禾北京院子项目土地使用权作抵押，向金融机构借款，并由本公司提供担保，截止2013年12月31日，融资余额为2,230,000,000.00元。

注4、福州泰禾、福州泰屿与金融机构签订合作协议，成立信托计划，以受让股权的方式向福州泰禾、福州泰屿投资，上述信托计划以泰禾红悦项目在建工程及相应土地使用权作抵押，福州泰禾以持有的福州泰屿51%的股权作质押，并由本公司、黄其森先生提供担保。截止2013年12月31日，融资余额为525,000,000.00元。

注5、福州泰禾、福建中维与金融机构签订合作协议，以受让股权及股东借款方式向福州泰禾、福建中维投资，福州泰禾以持有的福建中维80%股权、持有的福州泰瑞100%股权作质押，并由本公司、黄其森先生提供担保。截止2013年12月31日，融资余额为300,000,000.00元。

注6、福州泰禾、福建中维与金融机构签订合作协议，以受让股权及股东借款方式向福州泰禾、福建中维投资，由本公司、黄其森先生提供担保。截止2013年12月31日，融资余额为200,000,000.00元。

注7、福州泰禾、福建中维与金融机构签订合作协议，以受让股权及股东借款方式向福州泰禾、福建中维投资，由本公司、黄其森先生提供担保。截止2013年12月31日，融资余额为204,000,000.00元。

注8、福州泰维以闽侯县南通首府项目在建工程及相应土地使用权作抵押、福州泰屿以泰禾红悦项目部分在建工程及相应土地使用权作抵押，宁德中维将泰禾红郡房地产项目赊销应收账款向金融机构借款，并由本公司、黄其森先生提供担保，截止2013年12月31日，融资余额为600,000,000.00元。

注9、泰禾新世界以北京中维泰禾持有的泰禾北京院子项目的土地使用权作抵押，以福州泰禾、福建中维持有北京中维泰禾的100%股权作质押，向金融机构借款，并由本公司和黄其森先生提供担保。截止2013年12月31日，融资余额为1,201,200,000.00元。

注10、北京中维泰禾以福州泰禾、福建中维持有的北京中维泰禾的100%股权作质押（作为第二顺位抵押人），并由本公司、黄其森先生提供担保，向金融机构借款，。截止2013年12月31日，融资余额为1,200,000,000.00元。

注11、福州泰禾、上海泰维与金融机构签订投资合作协议，成立信托计划，以受让股权的方式向上海泰维投资，上述信托计划以上海泰维持有的上海市宝山区高境镇高境社区N120301单元A1-07地块土地使用权作抵押，以福州泰禾持有上海泰维的51%股权作质押，并由本公司、黄其森先生提供担保。截止2013年12月31日，融资余额为2,200,000,000.00元。

注12、石狮泰禾与金融机构签订协议，成立信托计划，以受让石狮泰禾持有的石狮泰禾广场项目收益权的方式向石狮泰禾投资，并以石狮泰禾持有的石狮泰禾广场项目的土地使用权作抵押，由本公司、黄其森先生提供担保。截止2013年12月31日，融资余额为663,512,500.00元。

注13、根据福州泰禾、中维泰禾置业与合作方签订的合作协议，中维泰禾置业以增资方式引进合作方，增资完成后，该合作方持有中维泰禾置业49%的股权，同时由福州泰禾以持有的中维泰禾置业51%的股权作质押，并由本公司和黄其森先生对合作协议的履行进行担保。

注14、福州中维以五四北泰禾广场三期在建工程及其相应的土地使用权作抵押向金融机构借款，由本公司、福州泰禾、福建中维以其持有的福州中维100%股权作质押并由本公司和黄其森先生提供担保，截止2013年12月31日，融资余额为1,200,000,000.00元。

注15、北京泰禾以北京红御（运河岸上的院子）项目的63幢别墅现房及1幢酒店式公寓及会所在建工程作抵押，向金融机构借款，由福建中维、许丽文女士以其持有的北京泰禾100%股权作为质押，并由本公司提供担保，截止2013年12月31日，融资余额为1,200,000,000.00元。

注16、江阴泰禾将应收福建中维的债权转让给金融机构，以福州泰禾持有江阴泰禾的100%股权作质押，并由本公司提供担保，同时江阴泰禾承诺在回购转让的债权之前，江阴泰禾持有的江阴院子项目的在建工程及相应土地使用权不向任何第三方作抵押。截止2013年12月31日，融资余额为300,000,000.00元。

注17、福州泰禾、北京泰禾嘉盈、北京华澜恒泰房地产开发有限公司（以下简称“华澜恒泰”）与金融机构签订合作协议，以受让股权及借款的方式向北京泰禾嘉盈投资。上述信托计划以北京泰禾嘉盈持有的石景山项目的土地使用权作抵押，福州泰禾、华澜恒泰分别以持有北京泰禾嘉盈的52%、8%的股权作质押，并由本公司、华澜恒泰、黄其森先生提供担保。截止2013年12月31日，融资余额为1,153,800,000.00元。

注18、北京泰禾以北京红御（运河岸上的院子）项目的13栋别墅及拥有的对福建中维的债权作抵押，向金融机构借款，并由泰禾投资、黄其森先生提供担保，截止2013年12月31日，融资余额为450,000,000.00元。

注19、北京泰禾与金融机构签订协议，以受让债权的方式向北京泰禾提供贷款，以福州泰禾、福建中维合计持有宁德中维的100%股权作质押，以宁德中维持有的泰禾红树林项目的土地使用权作抵押，并由本公司、黄其森先生及其夫人叶荔女士提供担保。截止2013年12月31日，融资余额为700,000,000.00元。

注20、北京泰禾以北京红御（运河岸上的院子）项目的部分别墅现房以及酒店式公寓及会所在建工程作抵押，向金融机构借款，并由本公司、泰禾投资和黄其森先生提供担保。截止2013年12月31日，融资余额为700,000,000.00元。

注21、泰禾新世界以北京泰禾置业持有的北京通州台湖B-03地块的国有土地作抵押，以福州泰禾持有北京泰禾置业的100%股权作质押，向金融机构借款，并由本公司、北京泰禾置业、黄其森先生提供担保，截止2013年12月31日，融资余额为749,800,000.00元。

注22、泉州华大以泉州华大泰禾城市广场的土地使用权作抵押、福州泰屿以泰禾红悦项目B地块在建工程及相应土地使

用权作抵押向金融机构借款，并由黄其森先生及其夫人叶荔女士提供担保。截止2013年12月31日，融资余额为150,000,000.00元。

注23、福州泰禾、上海红御地产与金融机构签订投资合作协议，成立信托计划，以受让股权的方式向福州泰禾、上海红御地产投资，上述信托计划以上海天目西路街道103街坊27丘的土地使用权作抵押，以福州泰禾持有的上海红御地产的51%股权作质押，由本公司、江阴泰禾提供担保。截止2013年12月31日，融资余额为600,000,000.00元。

注24、化学农药向金融机构借款，由本公司、福州泰禾、黄其森先生及夫人叶荔女士提供担保。截止2013年12月31日，余额为29,500,000.00元。

注25、化学农药以三明市三元区黄砂渡头坪化工园的土地使用权和福州泰禾持有的台江区茶亭街道浦尾巷66号广达温泉公寓1#2层01店面作抵押，向金融机构借款4亿元，并由本公司、福州泰禾及黄其森先生提供担保，截止2013年12月31日，融资余额为385,650,000.00元。

注26、根据福州泰禾、泉州华大与合作方签订的合作协议，泉州华大以增资方式引进合作方，增资完成后，该合作方持有泉州华大49%的股权，同时由福州泰禾以持有的泉州华大51%的股权对合作协议的履行进行质押担保。

(4) 其他关联交易

根据2013年11月15日本公司2013年第七次临时股东大会决议，由泰禾投资向本公司及下属子公司提供累计不超过人民币30亿元的统借统还财务资金支持。泰禾投资可根据其统借资金到位情况分期借给本公司及控股子公司使用。原经2012年第二次临时股东大会决议通过本公司与泰禾投资签署的统借统还财务资金的相关协议不再执行。本公司按照泰禾投资统借资金支付给金融机构的利率水平和资金的实际占用天数，计算应负担的利息金额。截止2013年12月31日尚欠泰禾投资统借统还资金2,681,265,097.00元，本期共承担借款利息126,695,084.30元。

5、关联方应收应付款项

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
短期借款	福建泰禾投资有限公司	2,681,265,097.00	404,565,097.00
应付利息	福建泰禾投资有限公司	2,297,201.29	3,053,587.95

九、或有事项

1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

本公司2005年10月披露的关于公司被吉林省长春市中级人民法院无端被迫追加为被执行人一案，2011年被再次启动强制执行，公司持有的福州泰禾房地产开发有限公司35,000万元股权被查封冻结。公司向长春中院提出申诉，长春中院对公司的申诉召开了听证会（详见公司2005年10月11日《中国证券报》，2011年3月8日《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网上的公告）。截止目前，该项诉讼尚在申诉中。该项诉讼对公司本期经营成果及财务状况尚未产生影响。

除以上历史遗留诉讼外，本报告期内，本公司无重大诉讼、仲裁事项。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司及子公司为业主463,942.93平方米按揭贷款405,064.60万元提供阶段性担保。

3、本公司及子公司相互担保及抵押情况见“附注八、4（3）”、“附注十、1”。

十、承诺事项

1、重大承诺事项

1、抵押

截止2013年12月31日，本公司开发项目的抵押情况为：

项 目	面 积	借款余额
泰禾红悦项目在建工程及相应土地使用权	土地面积：122,426.60平方米	52,500万元
泰禾红树林C地块店面及地下室车位及部分住宅在建工程及相应的土地使用权；泰禾红峪地下室车位及部分住宅在建工程及相应的土地使用权	建筑面积合计175,765.11平方米 土地面积合计53,084.00平方米	74,000万元

项 目	面 积	借款余额
北京市石景山区银河商务区鲁谷路的石景山项目土地使用权	土地面积：21,296.038平方米	105,000万元
泰禾红树林AB地块地下室车位及部分住宅在建工程及相应土地使用权	建筑面积合计15,920.25平方米	13,000万元
泰禾广场城市一、二、三期在建工程及对应的土地使用权	建筑面积合计140,198.36平方米	124,600万元
	土地面积合计46,964.80平方米	
南通首府在建工程及土地使用权	建筑面积合计630.99平方米	3,000.00万元
	土地面积合计 556,666.66平方米	
北京红御（运河岸上的院子）项目的13栋别墅在建工程及相应的土地使用权	建筑面积合计8,633.82平方米	45,000万元
	土地面积合计17,795.84平方米	
北京红御（运河岸上的院子）项目的63 幢别墅现房及1 幢酒店式公寓及会所在建工程及相应的土地使用权	建筑面积合计43,581.68平方米	120,000万元
	土地面积合计88,940.1平方米	
宁德市金塔组团高速公路东侧公交停车保养场北侧泰禾 红树林项目的土地使用权	土地面积合计115,711平方米	70,000万元
北京红御（运河岸上的院子）项目的部分别墅现房以及酒店式公寓及会所在建工程及相应的土地使用权(第二顺位抵押)	建筑面积合计6,434.49平方米	70,000万元
	土地面积合计11,831.32平方米	
北京市朝阳区孙河乡北甸西村W地块土地使用权	土地面积合计58,888.11平方米	120,120万元
东二环泰禾广场A、D、E区部分在建工程及土地使用权	建筑面积合计61,133.05平方米	44,000万元
	土地面积合计42,626.00平方米	
东二环泰禾广场B地块部分在建工程及相应的土地使用权	建筑面积合计134,454.46平方米	9,883.73万元
	土地面积合计21,953.41平方米	
东二环泰禾广场A地块部分土地使用权	土地面积合计20,762.00平方米	70000万元
北京通州台湖B-03地块土地使用权	土地面积合计82,184.00平方米	74,980万元
北京市朝阳区孙河乡北甸西村W地块（第二顺位抵押）	土地面积合计58,888.11平方米	92,000万元
东二环泰禾城市广场项目部分土地使用权（第二顺位抵押）	土地面积合计42,626.00平方米	
泉州华大泰禾城市广场B2地块的土地使用权	土地面积合计30,597.10平方米	10,000万元
泰禾一号街区项目的土地使用权	土地面积合计167,590.00平方米	129,020万元
上海天目西路街道103街坊27丘的土地使用权	土地面积合计5,230.20平方米	60,000万元
江阴院子项目的在建工程及相应土地使用权	土地面积合计138,490.00平方米	30,000万元
上海市宝山区高境镇高境社区N120301单元A1-07地块土地使用权	土地面积合计51,556.00平方米	150000万元
泰禾红悦项目部分在建工程及相应土地使用权	建筑面积合计6,197.80平方米	18,000万元
	土地面积合计3,507.86平方米	
泰禾红悦项目B地块部分在建工程及相应土地使用权	建筑面积合计3,766.80平方米	5,000万元

项 目	面 积	借款余额
	土地面积合计55,396.41平方米	
石狮泰禾广场项目的土地使用权	土地面积合计68,488.00平方米	66,351.25万元

2、本公司及子公司相互担保及质押情况见附注八、4（3）。

十一、资产负债表日后事项

截止报告日，本公司无其他需要披露的资产负债表日后事项中的非调整事项。

十二、其他重要事项

1、债务重组

（1）本公司本期确认债务重组收入3,000,000.00元，系成都华建商品砼有限责任公司（以下简称“成都华建”）的担保事项，根据四川省成都市中级人民法院（2009）成民初字第1143号敏思调解书，本公司只对利息2,960,839.84元继续承担连带责任，期初预计负债保留上述对应的利息。本报告期，根据交通银行股份有限公司四川省分行出具的还款证明，上述连带责任已履行完毕。

（2）本公司本期确认债务重组收入4,923,969.54元，根据福州市中级人民法院作出的（2004）榕民初字第545号民事判决书，本公司、福建实达电脑集团股份有限公司（以下简称“实达电脑”）应承担偿还中信银行福州分行人民币借款本金2000万元的本金及利息义务。截止2008年3月12日本公司尚欠中信银行福州分行借款本金1,600.00万元，利息408.84万元。根据三方达成的还款协议：1、本公司2008年4月30日前偿还本金的20%即320.00万元，此后分5年（2009年、2010年、2011年、2012年、2013年）每年度12月31日前等额偿还借款本金的16%即人民币256.00万元。2、中信银行福州分行免除截止2008年3月12日的全部借款利息的偿还责任；在本公司履行协议条款1规定的还款计划期间发生的利息也一并免除。截止2013年12月31日，本公司按照债务和解协议的规定按时足额的归还借款本金人民币1,600.00万元，中信银行福州分行免除了本公司所欠利息4,923,969.54元。

2、其他

（1）2014年1月，泰禾投资将其持有本公司72,540,000.00股股份（占公司总股份的7.13%）质押给金融机构，以上股权质押均已办理了质押手续。

（2）2014年1月9日，公司参加福州市永泰县国土资源局举行的国有建设用地使用权公开出让活动，合计以人民币17,920万元竞得编号为樟[2013]挂21号、樟[2013]挂22号、樟[2013]挂23号、樟[2013]挂24号四幅地块的国有建设用地使用权，土地面积587.28亩。截止报告日，相关手续正在办理中。

（3）2014年2月10日，福州泰禾参加福建省泉州石狮市国土资源局举办的国有建设用地使用权公开拍卖出让活动，经公开竞价，以人民币124,640.00万元价格竞得坐落于石狮市东海组团，经三路以东，泉秀东街以南，沿海大道以北，晋江大桥连接线以西的地块的宗地编号为2013-17号地块一期用地的国有建设用地使用权，土地面积189.58亩。截止报告日，相关手续正在办理中。

（4）2014年2月14日，福建中维参加上海市青浦区规划和土地管理局举办的国有建设用地使用权公开拍卖出让活动，经公开竞价，以人民币153,000.00万元价格竞得坐落于青浦区新城一站大型社区62A-02A地块的国有建设用地使用权，土地面积91.24亩。截止报告日，相关手续正在办理中。

（5）2014年2月20日，福州泰禾参加北京市国土资源局举行的国有建设用地使用权公开出让活动，经公开竞价，以人民币495,800万元及现场竞报限价商品住房面积50,000平方米，竞得北京市丰台区城乡一体化卢沟桥乡西局村旧村改造项目二期XJ-03-1、XJ-08地块二类居住、商业金融用地国有建设用地使用权，土地面积144.59亩。截止报告日，相关手续正在办理中。

（6）2014年3月24日，福建中维参加福建省福鼎市国土资源局举行的国有建设用地使用权公开出让活动，以人民币16,350万元竞得百胜新区10号地块的国有建设用地使用权，土地面积69.90亩。截止报告日，相关手续正在办理中。

（7）2014年4月4日，福州泰禾参加天津土地交易中心举行的国有建设用地使用权公开出让活动，以人民币60,000万元竞得编号为津武（挂）2013-96号地块的国有建设用地使用权，土地面积198.26亩（可售商品房面积143,825.57平方米）。截止报告日，相关手续正在办理中。

（8）2014年4月10日，福州泰禾参加北京市国土资源局举行的国有建设用地使用权公开出让活动，分别以人民币171,000万元竞得北京市大兴区黄村镇0101-016a等地块国有建设用地使用权，以人民币346,000万元竞得北京市大兴区黄村镇0101-017、021a、021c地块国有建设用地使用权，建设用地面积分别为50.44亩、71.81亩。截止报告日，相关手续正在办理中。

截止报告日，除上述事项外，本公司无需披露的其他重大事项。

十三、母公司财务报表主要项目注释（2013 年 12 月 31）

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明期初数的均为期末数）

1、应收账款

（1）应收账款

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	7,514,013.36	66.63%			14,125,774.77	86.9%		
按组合计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备	3,763,545.57	33.37%	2,180,211.92	57.93%	2,128,527.72	13.1%	2,093,082.28	98.33%
组合小计	3,763,545.57	33.37%	2,180,211.92	57.93%	2,128,527.72	13.1%	2,093,082.28	98.33%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	11,277,558.93	--	2,180,211.92	--	16,254,302.49	--	2,093,082.28	--

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
福建三农集团福州天迪农化有限公司	810,000.00			子公司往来，不存在特别风险
福建三农农化有限公司	882,322.31			子公司往来，不存在特别风险
三明市三农农化销售有限公司	5,821,691.05			子公司往来，不存在特别风险
合计	7,514,013.36		--	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)		金额	比例(%)			
1 年以内	1,666,667.00	44.28%	83,333.35					
1 至 2 年								
2 至 3 年				50,636.35	2.38%	15,190.91		
3 年以上	2,096,878.57	55.72%	2,096,878.57	2,077,891.37	97.62%	2,077,891.37		
合计	3,763,545.57	--	2,180,211.92	2,128,527.72	--	2,093,082.28		

（2）应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
第一名	子公司	5,821,691.05	3 年以上	51.62%
第二名	非关联方	1,824,250.80	3 年以上	16.18%
第三名	非关联方	1,666,667.00	1 年以内	14.78%
第四名	子公司	882,322.31	3 年以上	7.82%

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
第五名	子公司	810,000.00	3 年以上	7.18%
合计	--	11,004,931.16	--	97.58%

(3) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
福建三农集团福州天迪农化有限公司	子公司	810,000.00	7.18%
福建三农农化有限公司	子公司	882,322.31	7.82%
三明市三农农化销售有限公司	子公司	5,821,691.05	51.62%
合计	--	7,514,013.36	66.62%

(4) 应收账款的说明

截止2013年12月31日，无持公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

2、其他应收款

(1) 其他应收款

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	852,559,809.73	99.67%			234,679,135.00	94.92%		
按组合计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备	2,850,530.35	0.33%	2,555,008.59	89.63%	12,561,748.68	5.08%	3,867,167.93	30.79%
组合小计	2,850,530.35	0.33%	2,555,008.59	89.63%	12,561,748.68	5.08%	3,867,167.93	30.79%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	855,410,340.08	--	2,555,008.59	--	247,240,883.68	--	3,867,167.93	--

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
福州中夏房地产开发有限公司	503,020,833.33			子公司往来，不存在特别风险
福州泰盛置业有限公司	150,000,000.00			子公司往来，不存在特别风险
福州中维房地产开发有限公司	115,590,561.27			子公司往来，不存在特别风险
福州泰禾房地产开发有限公司	69,074,427.33			子公司往来，不存在特别风险
隆化海峡矿业有限公司	14,000,000.00			子公司往来，不存在特别风险
福建三农集团福州天迪农化有限公司	873,987.80			子公司往来，不存在特别风险
合计	852,559,809.73		--	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数	期初数
----	-----	-----

	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	246,477.70	8.65%	12,323.89	6,156,922.16	49.01%	264,146.72
1 至 2 年	24,699.19	0.87%	2,469.92	96,312.40	0.77%	9,631.24
2 至 3 年	55,912.40	1.96%	16,773.72	3,878,748.79	30.88%	1,163,624.64
3 年以上	2,523,441.06	88.53%	2,523,441.06	2,429,765.33	19.34%	2,429,765.33
合计	2,850,530.35	--	2,555,008.59	12,561,748.68	--	3,867,167.93

(2) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
福州中夏房地产开发有限公司	子公司	503,020,833.33	1 年以内	58.8%
福州泰盛置业有限公司	子公司	150,000,000.00	1 年以内	17.54%
福州中维房地产开发有限公司	子公司	115,590,561.27	1 年以内	13.51%
福州泰禾房地产开发有限公司	子公司	69,074,427.33	1 年以内	8.08%
隆化海峡矿业有限公司	子公司	14,000,000.00	1 年以内	1.64%
合计	--	851,685,821.93	--	99.57%

(3) 其他应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
福州中夏房地产开发有限公司	子公司	503,020,833.33	58.8%
福州泰盛置业有限公司	子公司	150,000,000.00	17.54%
福州中维房地产开发有限公司	子公司	115,590,561.27	13.51%
福州泰禾房地产开发有限公司	子公司	69,074,427.33	8.08%
隆化海峡矿业有限公司	子公司	14,000,000.00	1.64%
福建三农集团福州天迪农化有限公司	子公司	873,987.80	0.1%
合计	--	852,559,809.73	99.67%

(4) 其他应收款说明

截止2013年12月31日，无持公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

3、长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
福建三农化学进出口有限公司	成本法	19,000,000.00	19,000,000.00		19,000,000.00	95%	95%		19,000,000.00	4,108,775.55	
福建省三明市三农农化销售有限公司	成本法	475,000.00	475,000.00		475,000.00	95%	95%		475,000.00		
福建三农集团福州天迪农化有限公司	成本法	494,000.00	494,000.00		494,000.00	95%	95%		494,000.00	494,000.00	
福建三农农化有限公司	成本法	6,000,000.00	6,000,000.00		6,000,000.00	75%	75%				
三明市进出口货物报验中心有限公司	成本法	400,000.00	400,000.00		400,000.00	6.56%	6.56%		400,000.00		
福建三农化学农药有限责任公司	成本法	400,000,000.00	400,000,000.00		400,000,000.00	100%	100%				
福州泰禾房地产开发有限公司	成本法	1,213,612,672.73	1,213,612,672.73		1,213,612,672.73	100%	100%				721,320,828.12
福州中维房地产开发有限公司	成本法	473,444,281.09	473,444,281.09		473,444,281.09	44.96%	44.96%				
隆化海峡矿业有限公司	成本法	50,000,000.00	8,000,000.00	42,000,000.00	50,000,000.00	100%	100%				
东兴证券股份有限公司	成本法	255,500,000.00	255,500,000.00		255,500,000.00	3.49%	3.49%				
合计	--	2,418,925,953.82	2,376,925,953.82	42,000,000.00	2,418,925,953.82	--	--	--	20,369,000.00	4,602,775.55	721,320,828.12

长期股权投资的说明

长期股权投资减值准备明细情况

投资项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	计提原因
福建三农集团福州天迪农化有限公司	0.00	494,000.00	0.00	494,000.00	净资产小于零
福建三农化学进出口有限公司	14,891,224.45	4,108,775.55	0.00	19,000,000.00	长期无业务，亏损大
福建三农农化有限公司	475,000.00	0.00	0.00	475,000.00	净资产小于零
三明市进出口货物报验中心有限公司	400,000.00	0.00	0.00	400,000.00	已发生减值
合计	15,766,224.45	4,602,775.55	0.00	20,369,000.00	

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	3,893,931.57	21,632,494.48
其他业务收入	553,411.03	575,743.08
合计	4,447,342.60	22,208,237.56
营业成本	2,215,453.83	20,210,129.76

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
农药行业	3,893,931.57	1,721,838.40	21,632,494.48	19,755,714.37
合计	3,893,931.57	1,721,838.40	21,632,494.48	19,755,714.37

(3) 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
农药产品	3,893,931.57	1,721,838.40	21,632,494.48	19,755,714.37
合计	3,893,931.57	1,721,838.40	21,632,494.48	19,755,714.37

(4) 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
省内销售	3,893,931.57	1,721,838.40	3,825,500.00	3,556,028.58
省外销售			17,806,994.48	16,199,685.79
合计	3,893,931.57	1,721,838.40	21,632,494.48	19,755,714.37

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
2013 年	3,494,111.40	89.73%
合计	3,494,111.40	89.73%

5、投资收益

(1) 投资收益明细

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	721,320,828.12	
处置长期股权投资产生的投资收益		11,976,938.47
合计	721,320,828.12	11,976,938.47

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
福州泰禾房地产开发有限公司	721,320,828.12		本期现金红利
合计	721,320,828.12		--

6、现金流量表补充资料

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	717,140,428.20	53,454,718.62
加: 资产减值准备	5,030,946.32	-148,786.65
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	685,054.10	1,326,183.28
无形资产摊销	20,923.92	16,088.16
长期待摊费用摊销		
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)	-2,155,862.71	-1,833,011.76
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	6,912,012.22	9,318,367.78
投资损失(收益以“-”号填列)	-721,320,828.12	-11,976,938.47
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	1,611,148.69	17,762,889.63
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-585,892,938.52	599,439,678.02
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-665,223,724.11	236,671,400.69
其他	-3,000,000.00	-26,900,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,246,192,840.01	877,130,589.30
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	--	--
债务转为资本		

补充资料	本期金额	上期金额
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	4,686,949.42	19,916,503.96
减：现金的期初余额	19,916,503.96	35,102,434.86
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-15,229,554.54	-15,185,930.90

十四、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	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）	1,763,353.93	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
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）	4,540,678.86	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益	7,923,969.54	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-11,677,765.84	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	800,466.96	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
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		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-667,820.81	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		

项目	金额	说明
减：所得税影响额	-367,295.08	
少数股东权益影响额（税后）	-4,899.49	
合计	3,055,077.21	--

2、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	26.23%	0.7161	0.7161
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	26.12%	0.7131	0.7131

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

资产负债表项目	期末数	期初数	变动幅度（%）	变动原因说明
货币资金	6,617,371,792.18	2,731,521,399.70	142.26	(1)
预付款项	4,019,348,398.15	1,692,758,136.81	137.44	(2)
存货	23,373,373,653.76	8,140,356,429.21	187.13	(3)
短期借款	6,225,965,097.00	404,565,097.00	1,438.93	(4)
应付账款	1,201,779,504.27	349,102,864.03	244.25	(5)
预收款项	6,514,552,847.50	3,650,549,025.41	78.45	(6)
长期借款	13,525,899,752.00	5,842,857,252.00	131.49	(7)
少数股东权益	1,841,596,660.68	126,730,746.71	1,353.16	(8)

利润表项目	本期发生数	上年发生数	变动幅度（%）	变动原因说明
营业收入	6,128,499,563.81	2,625,695,880.81	133.40	(9)
营业成本	3,927,424,628.68	1,718,846,188.42	128.49	(10)
营业税金及附加	691,775,729.87	296,845,426.02	133.04	(11)
销售费用	381,978,303.30	196,363,462.96	94.53	(12)
管理费用	188,603,490.33	107,569,353.79	75.33	(13)

现金流量表项目	本期发生数	上期发生数	变动幅度（%）	变动原因说明
经营活动产生的现金流量净额	-11,441,271,779.10	-802,469,775.76	-1,325.76	(14)
筹资活动产生的现金流量净额	15,663,127,843.12	3,820,837,873.97	309.94	(15)

变动原因说明：

(1) 货币资金项目期末余额较期初增长142.26%，主要系本期预售房款增加及借款增加所致。

- (2) 预付款项项目期末余额较期初增长137.44%，主要原因系本期预付土地款增加所致。
- (3) 存货项目期末余额较期初增长187.13%，主要原因系本期开发项目增加所致。
- (4) 短期借款项目期末余额较期初增长1,438.93%，主要原因系本期向金融机构借入借款及向控股股东借入统借统还资金增加所致。
- (5) 应付账款项目期末余额较期初增长244.25%，主要原因系本期房地产工程项目增加，预估工程款所致。
- (6) 预收款项项目期末余额较期初增长78.45%，主要原因系房地产项目达到预售条件，预售收入增加所致。
- (7) 长期借款项目期末余额较期初增长131.49%，主要原因系本期向金融机构借入借款增加所致。
- (8) 少数股东权益期末余额较期初增长1,353.16%，主要原因系本期子公司吸收少数股东投资所致。
- (9) 营业收入项目本期发生额较上期增长133.40%，主要原因系本期房地产项目达到收入确认条件，结转营业收入所致。
- (10) 营业成本项目本期发生额较上期增长128.49%，主要原因系本期房地产项目达到收入确认条件，相应结转营业成本所致。
- (11) 营业税金及附加项目本期发生额较上期增长133.04%，主要原因系本期房地产项目达到收入确认条件，相应结转营业税金及附加所致。
- (12) 销售费用项目本期发生额较上期增长94.53%，主要原因系本期在售房地产项目增加导致销售费用相应增加所致。
- (13) 管理费用项目本期发生额较上期增长75.33%，主要原因系本期项目公司增多各项费用均增加所致。
- (14) 经营活动产生的现金流量净额本期较上期减少10,638,802,003.34元，主要原因系主要系本期支付的土地款增加所致。
- (15) 筹资活动产生的现金流量净额本期较上期增加11,842,289,969.15元，主要原因系本期取得借款增加所致。

十五、财务报表的批准

本财务报表于2014年4月16日由公司董事会通过及批准发布。

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：王星明

第十一节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、财务总监签名并盖章的会计报表。
- 二、载有瑞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报纸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
二〇一四年四月十六日