

泰禾集团股份有限公司

2014 年年度报告



2015 年 04 月

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。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 1,017,177,993 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.00 元（含税），送红股 0 股（含税），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.....	30
第六节 股份变动及股东情况.....	43
第七节 优先股相关情况.....	48
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	49
第九节 公司治理.....	55
第十节 内部控制.....	60
第十一节 财务报告.....	62
第十二节 备查文件目录.....	146

释义

释义项	指	释义内容
泰禾福建	指	泰禾（福建）集团有限公司
泰禾投资	指	福建泰禾投资有限公司
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
福州泰航	指	福州泰航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
厦门新世界	指	厦门泰禾新世界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
化学农药	指	福建三农化学农药有限责任公司
中维泰禾置业	指	北京中维泰禾置业有限公司
江阴泰禾	指	江阴泰禾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
石狮泰禾	指	石狮泰禾广场投资有限公司
北京泰禾置业	指	北京泰禾置业有限公司
北京泰禾嘉盈	指	北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司
中维泰禾房产	指	北京中维泰禾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
上海泰维	指	上海泰维房地产开发有限公司
福州泰瑞	指	福州泰瑞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
宁德泰瑞	指	宁德市泰瑞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
福州泰福	指	福州泰福房地产开发有限公司
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
福州泰禾物业	指	福州泰禾物业管理有限公司

北京祥筑	指	北京祥筑房地产开发有限公司
北京嘉华	指	北京泰禾嘉华房地产开发有限公司
北京嘉信	指	北京泰禾嘉信房地产开发有限公司
北京中维	指	北京中维房地产开发有限公司
福鼎泰禾	指	福鼎泰禾房地产开发有限公司
泉州连禾置业	指	泉州连禾置业有限公司
南京吉庆	指	南京吉庆房地产有限公司
尤溪泰禾	指	尤溪泰禾房地产开发有限公司
上海禾启	指	上海禾启房地产开发有限公司

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，敬请阅读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
姓名	洪再春
联系地址	福州市湖东路 43 号奥林匹克大厦六楼
电话	0591-87731557/87580732
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	2014 年 10 月 14 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、楚三平

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

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

	2014 年	2013 年		本年比上年增减	2012 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入（元）	8,372,325,812.19	6,128,499,563.81	6,128,499,563.81	36.61%	2,625,695,880.81	2,625,695,880.81
归属于上市公司股东的净利润（元）	783,762,082.30	728,358,392.64	728,358,392.64	7.61%	321,342,419.53	321,342,419.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	787,983,308.06	725,303,315.43	725,303,315.43	8.64%	255,939,960.22	255,939,960.22
经营活动产生的现金流量净额（元）	-16,625,705,221.07	-11,441,271,779.10	-11,441,271,779.10	不适用	-802,469,775.76	-802,469,775.76
基本每股收益（元/股）	0.7705	0.7161	0.7161	7.60%	0.3159	0.3159
稀释每股收益（元/股）	0.7705	0.7161	0.7161	7.60%	0.3159	0.3159
加权平均净资产收益率	22.56%	26.23%	26.23%	-3.67%	14.98%	14.98%
	2014 年末	2013 年末		本年末比上年末增减	本年末比上年末增减	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产（元）	62,395,452,580.47	35,695,370,103.33	35,695,370,103.33	74.80%	13,648,517,108.46	13,648,517,108.46
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,812,183,550.93	3,248,779,677.65	3,248,779,677.65	17.34%	2,175,999,366.35	2,175,999,366.35

二、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

三、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 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）	-153,278.70	1,763,353.93	35,374,599.44	
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）	479,954.17	4,540,678.86	1,239,417.78	
债务重组损益		7,923,969.54	50,196,008.67	
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	
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	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-10,420,199.01			
其他符合非经常性损益定义的损益项目		-667,820.81	1,551,648.37	
不需支付的款项	3,729,361.46			
减：所得税影响额	-1,624,389.99	-367,295.08	311,431.69	
少数股东权益影响额（税后）	-518,546.33	-4,899.49	73,038.74	
合计	-4,221,225.76	3,055,077.21	65,402,459.31	--

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

√ 适用 □ 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
锦绣水乡（现推广名为“福州院子”）	9,433,962.27	本公司受托经营管理锦绣水乡（泰禾福州院子）项目，本报告期内形成的设计管理服务、工程管理服务、品牌使用及综合管理费合计 943.40 万元，上述收入在本公司经营范围内，为公司经营业务活动形成的正常收入，且具有可持续性，因此本公司未将其列入非经常性损益。

第四节 董事会报告

一、概述

2014年我国国民经济结构调整稳中有进，增速趋缓，GDP比上年同期增长7.4%，宏观政策在防范风险的同时努力在稳增长、促改革、调结构、惠民生之间寻求平衡。受整体房地产市场调整的影响，全国房地产投资增速显著放缓，房地产销售面积和销售额同比大幅下滑。

面对复杂的行业和宏观经济形势，公司坚持贯彻“扎根福建本土，深耕一线城市”的前瞻性布局战略，谨慎决策，及时调整经营策略。除了年初在北京、上海等一线城市及部分福建经济发达地区扩充土地储备外，未在战略目标区域之外贸然出手拿地。

处在房地产的调整市道，公司房地产项目布局较为合理的优势凸显出来。公司重点布局地区北京、上海为代表的一线城市及以厦门为代表的二线城市，由于供求关系均衡，房价表现均较为强势。根据中国指数研究院数据，北京、上海、厦门2014年住宅均价涨幅分别在1.83%、2.46%和12.27%。

2014年，在董事会领导下，公司上下坚定信心，真抓实干，秉承“文化筑居中国”的企业使命，进一步强化品牌宣传和营销力度，坚持“为当地创造作品，为时代奉献精品”的经营理念，向市场提供高品质和差异化的产品，有效抓准市场销售节点，总体销售形势良好。2014年公司房地产业务销售额首次突破200亿元，同比2013年有较大的增长。业内权威机构的统计数据显示，公司在2014年中国房地产销售额百亿企业榜中排在第30位，并跻身“2015中国房地产百强企业”和“中国房地产综合实力500强”榜单30强，均排名第28位，在“2014房企百强成长性TOP10”的排名中位列第三，同时跻身“2014年北京房企TOP10”。

在抓好房地产经营的同时，公司在资本市场踏出了重组上市以来的第一步，启动了非公开发行A股及中期票据的发行工作，着力优化公司资产债务结构，为公司快速稳健发展打下坚实的基础。

二、主营业务分析

1、概述

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

报告期内，公司实现营业收入837,232.58万元，比上年同期增长36.61%，实现归属于上市公司股东的净利润为78,376.21万元，比上年同期增长7.61%。

(1) 房地产业务情况

面对2014年复杂多变的市场形势，公司坚持“高品质下的高周转”的经营策略，全面提升产品品质和品牌影响力，努力打造高品质泰禾精品。2014年4月27日，公司邀请著名影星成龙先生代言“泰禾院子”，进一步提升了五城七院的“院子”系列产品在全国的知名度。公司产品线丰富且独具特色，“院子”系列别墅产品之外，“泰禾广场”系列商业地产产品、“泰禾红”系列以及“泰禾金尊府”等高品质住宅产品，能够充分满足业主和投资者的多层次需求。

在项目拓展方面，公司理性决策，合理布局，在2014年上半年集中获取了十一个优质地块，拿地金额累计为1,461,632万元，新增土地储备111万平方米，总建筑面积达245万平方米，预估新增货值将超过400亿，进入二季度以来，一线城市土地市场不断升温，公司则没有贸然出手，有效控制了土地储备及成本。这些项目集中于北京、上海等一线城市及福建大本营的经济发达地区，土地资源相对紧张，稀缺优质的土地储备为公司后续快速发展打下良好基础。

在市场营销方面，坚持以销定产、合理定价，通过优化开盘计划和节奏，结合形式多样的营销活动，仍然实现了快速销售去化。同时公司通过快速去化，加快销售回款及灵活应用各类融资工具，确保公司成本可控，财务稳健，不断夯实公司的

综合实力。

房地产业务一直是公司的核心业务,2014年公司房地产板块实现营业收入820,651.89万元,结转面积602,845.34平方米,其中:住宅地产实现销售收入465,469.80万元,结转面积387,188.33平方米;商业地产实现销售收入355,182.09万元,结转面积215,657.01平方米。

A、住宅地产

2014年,泰禾集团住宅地产项目开始进入收获期:在北京,泰禾北京院子摘得北京别墅销冠以及全国2000万以上别墅销冠;在上海,首个项目“泰禾红御”单盘销售额在上海市区中环地段名列前茅;泰禾厦门院子、福州泰禾金尊府、宁德泰禾红树林、永泰泰禾红峪等项目的销售业绩在当地也均位居前列,销售形势良好。

2015年开年,公司的尤溪泰禾红峪项目首期开盘,预计还将有上海泰禾红桥、泰禾福州院子等项目陆续实现首期开盘。

B、商业地产

公司的福州东二环泰禾广场项目在2013年12月扩容之后,总建筑面积达150万平方米,已成为汇聚顶级购物中心、风情商业街、文化娱乐集群、世界级酒店集群、市中心商务集群、高端奢华住区等六大顶尖板块的国际级城市综合体,2014年该项目各项进展顺利,SOHO等产品于年内开盘入市,继续受到投资者的追捧。在北京,泰禾1号街区问鼎京城LOFT(商住房)销冠。另外,公司在泉州地区的第三个项目泉州东海泰禾广场实现开盘,成为当地SOHO销冠,有望引领古城泉州城市商业全面升级。公司泉州华大泰禾广场、泉州石狮泰禾广场持续推盘,继续热销。

2015年公司北京泰禾长安中心(石景山地块)、北京泰禾城市广场(大兴黄村地块)等高端写字楼及综合性商住广场有望逐步入市。

为助力商业地产板块的发展,培育新的增长点,2014年公司成立了酒店事业部,稳步进军酒店产业,目前正在运营或计划开业的酒店及度假村已达8家。同时根据公司整体战略,成立了物业部,进一步整合各种物业管理资源,强化经营服务价值,延伸泰禾品牌价值,提供多种增值服务。

(2) 氟化工业务

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,目前仍在试生产阶段,主导产品六氟丙烯、聚四氟乙烯悬浮及分散产品等有机氟产品试生产顺利、性能稳定。公司将加大技术投入,争取早日实现正式投产;同时积极推动科研合作,进一步拓展高端氟聚物应用领域,做强高端氟化工产业。

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

主要经营模式的变化情况

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	单位	2014年	2013年	同比增减
房地产行业	销售量	元	8,206,518,910	6,033,745,222	36.01%
	生产量	元	7,288,340,681.28	4,348,068,235.83	67.62%
	库存量	元	3,325,884,462.23	1,699,414,903.34	95.71%

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36.01%,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67.62%，主要原因系本期房地产项目开发投入增加所致；

本期房地产库存量较上期上升95.71%，主要原因系本期已完工尚未确认收入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）	197,606,491.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	2.38%

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	66,530,282.00	0.80%
2	自然人	36,000,000.00	0.43%
3	公司客户	32,880,000.00	0.40%
4	公司客户	31,272,609.00	0.38%
5	自然人	30,923,600.00	0.37%
合计	--	197,606,491.00	2.38%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	2014 年		2013 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	5,631,960,367.36	99.01%	3,855,456,585.70	98.38%	46.08%
农药行业	1,571,839.55	0.03%	40,117,380.66	1.02%	-96.08%
化工行业	0.00	0.00%	376,457.04	0.01%	-100.00%
服务行业	55,022,412.78	0.97%	22,829,626.19	0.58%	141.01%

产品分类

单位：元

产品分类	2014 年		2013 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	5,631,960,367.36	99.01%	3,855,456,585.70	98.38%	46.08%

农药产品	1,571,839.55	0.03%	40,117,380.66	1.02%	-96.08%
化工产品	0.00	0.00%	376,457.04	0.01%	-100.00%
服务收入	55,022,412.78	0.97%	22,829,626.19	0.58%	141.01%

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	2,808,079,338.82
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	22.23%

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	供应商一	1,029,868,573.12	8.15%
2	供应商二	914,702,687.20	7.24%
3	供应商三	677,414,671.50	5.36%
4	供应商四	107,526,882.00	0.85%
5	供应商五	78,566,525.00	0.62%
合计	--	2,808,079,338.82	22.23%

主要供应商其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

4、费用

销售费用2014年度612,022,750.84元，较上年增加60.22%，主要系本年房地产项目增加导致销售人员工资薪酬及广告宣传等费用相应增加所致；

管理费用2014年度244,967,801.43元，较上年增加29.89%，主要系本年项目公司扩大经营规模导致各项费用均增加所致；

财务费用2014年度29,434,797.21元，较上年增加967.49%，主要系本年度利息收入增加所致。

5、现金流

单位：元

项目	2014 年	2013 年	同比增减
经营活动现金流入小计	13,705,972,714.59	9,113,549,733.66	50.39%
经营活动现金流出小计	30,331,677,935.66	20,554,821,512.76	47.56%
经营活动产生的现金流量净额	-16,625,705,221.07	-11,441,271,779.10	不适用
投资活动现金流入小计	34,585,903.53	11,035,577.11	213.40%
投资活动现金流出小计	561,424,655.75	356,544,655.42	57.46%
投资活动产生的现金流量净额	-526,838,752.22	-345,509,078.31	不适用

筹资活动现金流入小计	37,515,858,435.45	26,596,526,267.01	41.06%
筹资活动现金流出小计	24,410,443,554.78	10,933,398,423.89	123.26%
筹资活动产生的现金流量净额	13,105,414,880.67	15,663,127,843.12	-16.33%
现金及现金等价物净增加额	-4,043,102,386.84	3,876,346,816.94	不适用

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 50.39%，主要系房地产项目预售所收到的现金增加所致；

经营活动现金流出小计比上期数增加 47.56%，主要系本期房地产项目开发所投入的现金增加所致；

投资活动现金流入小计比上期数增加 213.40%，主要系本期出售子公司股权收到的现金所致；

投资活动现金流出小计比上期数增加 57.46%，主要系本期购买子公司股权支付现金及在建工程投入现金增加所致；

筹资活动现金流入小计比上期数增加 41.06%，主要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 123.26%，主要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

报告期内公司新增房地产开发项目所支付的地价款较上年增加，且处于建设初期，尚未能产生预售现金流入及构成公司本报告期的利润来源。

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	8,206,518,910.00	5,631,960,367.36	31.37%	36.01%	46.08%	-4.73%
农药行业	1,335,260.36	1,571,839.55	-17.72%	-96.99%	-96.08%	不适用
化工行业	0.00	0.00		-100.00%	-100.00%	不适用
服务行业	104,077,667.38	55,022,412.78	47.13%	210.78%	141.01%	15.30%
分产品						
房地产	8,206,518,910.00	5,631,960,367.36	31.37%	36.01%	46.08%	-4.73%
农药	1,335,260.36	1,571,839.55	-17.72%	-96.99%	-96.08%	不适用
化工	0.00	0.00		-100.00%	-100.00%	不适用
服务	104,077,667.38	55,022,412.78	47.13%	210.78%	141.01%	15.30%
分地区						
省内销售	7,613,679,654.57	5,187,542,880.93	31.87%	26.44%	34.57%	-4.12%
省外销售	698,252,183.17	501,011,738.76	28.25%	672.81%	683.19%	-0.95%

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

	2014 年末		2013 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	3,353,985,909.27	5.38%	6,617,371,792.18	18.54%	-13.16%	
应收账款	429,404,853.94	0.69%	440,028,123.54	1.23%	-0.54%	
存货	52,554,058,256.13	84.23%	23,373,373,653.76	65.48%	18.75%	
投资性房地产	8,341,430.88	0.01%	5,345,698.80	0.01%	0.00%	
固定资产	376,390,396.40	0.60%	72,042,291.84	0.20%	0.40%	
在建工程	385,194,592.95	0.62%	571,483,353.52	1.60%	-0.98%	

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年		2013 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	7,986,423,558.72	12.80%	6,225,965,097.00	17.44%	-4.64%	
长期借款	23,362,410,545.85	37.44%	13,525,899,752.00	37.89%	-0.45%	

3、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

4、主要境外资产情况

适用 不适用

五、核心竞争力分析

与同行业可比上市公司相比，公司在经营模式、综合实力、品牌信誉、产品品质、开发经验和管理模式等方面具有竞争优势。泰禾集团近几年在房地产业的快速发展，主要得益于清晰领先的战略布局、地产金融的有机融合以及坚持精品战略与差异竞争形成的合力。具体体现在以下几个方面：

1、始终坚持立足本土与深耕一线的战略布局

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，公司的项目均位于市场需求比较大的城市，布局合理，项目资源优质。公司土地投资布局一直以来十分清晰，一以贯之坚持“立足福建本土，深耕一线城市”，深耕福建大本营、同时较早向京津冀和长三角区域的一线重点城市拓展，重点区域和重点城市的刚性需求

坚挺，改善性需求巨大，为公司项目的销售规模增长提供深度，同时也为项目的回款速度提供保障。

2、 始终坚持精品战略与差异竞争的制胜合力

公司利用多年来对房地产市场的研究与开发的实践经验，对不同区域不同类型消费者推出“院子”系列、“泰禾红”系列以及“泰禾金尊府”等高品质住宅产品以及“泰禾广场”系列商业地产产品，能够充分满足业主和投资者的多层次需求。一系列独具泰禾特色的系列产品，避开了同质化的市场竞争格局。同时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，贯彻落实精品战略，坚持“高品质”，精心打造每一个细节。坚持精品战略与差异竞争形成的合力，是公司快速周转、营销制胜的关键。

3、 始终坚持地产运营与资本金融的有机融合

在公司发展过程中，公司始终坚持以金融思维做房地产，与金融机构的紧密合作，适度的杠杆和有效的风控使公司走上健康发展的快车道。未来泰禾集团的发展仍将会以金融思维拓展房地产核心主业的发展空间，继续与金融机构紧密合作，创新合作模式，实现多元融资；同时将进一步借力资本市场，以股权融资、债务融资、资产证券化等多种方式确保公司可持续发展。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

√ 适用 □ 不适用

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
0.00	0.00	0.00%
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
三明市进出口货物报验中心有限公司	代理进出口货物的运输、拆装箱、配送、仓储业务	6.56%

(2) 持有金融企业股权情况

√ 适用 □ 不适用

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	0.00	可供出售金融资产	购买
福建福州农村商业银行股份	商业银行	4,140,000.00	2,902,464	0.36%	3,541,005	0.36%	4,140,000.00	232,197.80	可供出售金融资产	购买

有限公司										
合计		259,640,000.00	72,902,464	--	73,541,005	--	259,640,000.00	232,197.80	--	--

(3) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(4) 持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

公司报告期末持有其他上市公司股权。

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

(3) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

3、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

4、主要子公司、参股公司分析

适用 不适用

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
福州泰维	子公司	房地产	房地产开	2,000 万元	1,427,618,2	166,512,48	1,224,168,1	222,424,75	160,517,491.

房地产开发有限公司			发		64.37	8.99	63.00	4.46	60
厦门泰禾新世界房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发	10,000 万元	774,109,516.24	246,962,868.92	869,244,364.00	215,510,555.19	162,132,657.60
福州泰航房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发	20,000 万元	1,595,200,366.86	304,400,762.15	965,621,847.00	155,127,955.86	116,268,648.50
泉州华大泰禾广场投资有限公司	子公司	房地产	房地产开发	58,823.53 万元	4,030,665.266.83	1,066,856.497.31	897,008,881.00	140,522,634.73	105,291,420.76
宁德市中维房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发	21000 万元	2,270,688,946.13	280,247,843.82	730,128,243.00	121,265,844.33	90,096,618.28
北京中维泰禾房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发	1,010 万元	5,490,785,515.85	7,099,613.88	572,705,700.00	23,238,432.12	17,402,153.26

主要子公司、参股公司情况说明

公司名称	本年度净利润	2013年度净利润	变动比例 (%)	原因分析
福州泰维房地产开发有限公司	160,517,491.60	-12,758,746.05	不适用	本年度房地产项目可结转收入高于上年
厦门泰禾新世界房地产开发有限公司	162,132,657.60	-14,944,867.72	不适用	本年度房地产项目可结转收入高于上年
宁德市中维房地产开发有限公司	90,096,618.28	-15,434,647.28	不适用	本年度房地产项目可结转收入高于上年
福州泰航房地产开发有限公司	116,268,648.50	-11,730,836.05	不适用	本年度房地产项目可结转收入高于上年
泉州华大泰禾广场投资有限公司	105,291,420.76	-39,352,465.02	不适用	本年度房地产项目可结转收入高于上年
北京中维泰禾房地产开发有限公司	17,402,153.26	-20,402,539.38	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
泉州盛华商贸实业有限公司	从事批发、零售等业务	新设	尚未产生收益
北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	开发北京大兴项目等	新设	尚未产生收益
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	开发北京大兴项目等	新设	尚未产生收益
北京中维房地产开发有限公司	开发北京西局项目等	新设	尚未产生收益
天津中维泰禾房地产开发有限公司	开发天津武津项目等	新设	尚未产生收益
福鼎泰禾房地产开发有限公司	开发福鼎项目等	新设	尚未产生收益
泉州泰禾商业物业管理有限公司	配套泉州泰禾城市广场的物业服务	新设	尚未产生收益
泉州连禾商业管理有限公司	配套东海泰禾广场的物业服务	新设	尚未产生收益
泉州连禾置业有限公司	开发东海泰禾广场项目	新设	尚未产生收益
尤溪泰禾房地产开发有限公司	开发尤溪项目等	新设	尚未产生收益
石狮泰禾商业物业管理有限公司	配套石狮泰禾广场的物业服务	新设	尚未产生收益
泉州连禾商贸实业有限公司	从事批发、零售等业务	新设	尚未产生收益
上海禾启房地产开发有限公司	开发上海青浦项目等	新设	尚未产生收益
南京吉庆房地产有限公司	开发南京项目等	收购	尚未产生收益
隆化海峡矿业有限公司	集中资源发展主业	现金出让	尚未产生收益，对公司整体业绩不构成影响

5、非募集资金投资的重大项目情况

√ 适用 □ 不适用

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	披露日期（如有）	披露索引（如有）
万吨级有机氟项目	94,283.46	13,228.34	79,455.33	试生产阶段	尚未产生收益		
合计	94,283.46	13,228.34	79,455.33	--	--	--	--

6、房地产项目情况

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%	福州三环路与浦上	住宅及店面	销售中	19.88	38.66

			路交汇处				
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	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	21.6	51.19
北京泰禾	中国院子	93%	北京长安街东端，京杭大运河北起点的通州新城	低密度住宅	销售中	22.37	10.94
福州泰禾新世界	福州东二环“泰禾广场”西区	100%	福州市晋安区化工路北侧、连江路东侧	商业、商务办公、酒店	销售中、开发中	15.11	约可租售47
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	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	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	2.04	7.37
泉州华大	泉州华大“泰禾广场”	100%	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	31.61
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	销售中、开发中	3.48	10.97
北京中维泰禾置业	泰禾1号街区	51%	北京通州区台湖总部基地	住宅及店面	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	销售中、开发中	8.22	12.59
上海红御	闸北项目	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%	厦门海沧区灌新路与马銮湾大道交叉口东南侧	住宅及店面	销售中、开发中	17.27	42.84
上海泰维	上海泰禾红御	51%	上海宝山区高境镇高境社区 N120301 单元 A1-07 地块	住宅及店面	销售中、开发中	5.16	12.24
福州泰福	永泰·泰禾红峪	100%	福州永泰县城峰镇太原村	住宅及店面	销售中、开发中	4.17	11.56
福州中夏	福州东二环“泰禾广场”东区	100%	福州市晋安区岳峰镇塔头路南侧，化工路北侧	住宅、商服	销售中、开发中	17.24	31.82
福州泰盛置业	永泰葛岭项目	100%	福州市永泰县葛岭镇黄埔村	住宅、商服	首期未开盘	39.15	35.00
泉州连禾置业	东海泰禾广场	49%	泉州市东海组团，经三路以东，泉秀东街以南，沿海大通道以北，晋江大桥连接线以西	商服、住宅	销售中、开发中	12.98	39.25
上海禾启	上海红桥	100%	上海市青浦区新城一站大型社区 62A-02A 地块	住宅及店面	首期未开盘	6.37	11.45
北京中维	西局项目	100%	北京丰台区卢沟桥乡丰北路北	住宅、商业、金融	首期未开盘	9.64	18.55
北京祥筑	长阳半岛城	40%	北京市房山区长阳镇	住宅、商业、金融	销售中、开发中	14.26	14.67
福鼎泰禾	福鼎泰禾红树林	100%	宁德福鼎市百胜新区 10 号地块	住宅、商服	销售中、开发中	4.66	10.62
泰禾嘉华	泰禾城市广场	100%	北京市大兴区黄村镇	商业、综合	首期未开盘	5.26	正在规划
泰禾嘉信	泰禾城市广场	100%	北京市大兴区黄村镇	商业、综合	首期未开盘	8.20	正在规划
南京吉庆	南京院子	100%	南京市秦淮区“颜料坊地块”	住宅、商服	首期未开盘	4.17	正在规划
尤溪泰禾	尤溪泰禾·红峪	100%	三明市尤溪县三奎新城	住宅、商服	销售中、开发中	7.20	17.87

七、2015 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

业绩预告情况：同向大幅上升

业绩预告填写数据类型：区间数

	年初至下一报告期期末		上年同期	增减变动				
累计净利润的预计数（万元）	23,000	--	25,000	17,499.3	增长	31.43%	--	42.86%
基本每股收益（元/股）	0.2261	--	0.2458	0.172	增长	31.46%	--	42.89%
业绩预告的说明	由于公司房地产项目开发进展顺利，加之前期预售情况良好，2015 年 1-3 月可结转销售收入高于上年同期，导致本报告期归属于上市公司股东的净利润较上年同期有较大增长。							

八、公司控制的特殊目的主体情况

□ 适用 √ 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

2014年，国内房地产市场面临着较为复杂的市场和政策环境。一方面，我国经济增长从高速增长已转向中高速增长的“新常态”，受宏观经济增速放缓、信贷收紧、季节性调整等多重因素影响，房地产投资增速明显下滑，商品房销量和房价均有所下降。

与此同时，中央政策通过货币政策调整、户籍改革、棚户区改造等有效措施保障合理购房需求，稳定住房消费。各地则因时因地灵活调整，加速房地产市场转型：限购、限贷手段逐步退出，并通过信贷、公积金、财政补贴等多种支持政策刺激住房需求，加快库存去化。部分城市在2014年二季度即开始对限购政策作出调整，截止2014年底，仅剩一线城市和三亚未放开限购政策。

从2014年三季度末开始，央行、银监会密集调整货币政策，对个人住房贷款需求的支持力度大幅提升，我国开始进入了一个降息降准的新的经济周期。

从长期看，受益于城市化水平的提升、消费升级，我国房地产行业仍处于发展的黄金时期。由于城市化进程将持续相当长的一段时间，城市人口、居民可支配收入水平不断增加以及土地供应的持续偏紧等决定了房地产业长期发展的深层次因素并未发生根本性转变。

房地产业是国民经济的重要行业，房地产市场稳定关系民生和经济社会发展。去年以来，房地产市场进入调整期，交易量下降，开发投资增速回落，区域性差异加剧。2015年的《政府工作报告》要求，坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

为积极应对房地产市场形势变化，促进经济平稳健康运行，2015年3月25日，国土资源部、住房城乡建设部联合下发了《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，通知明确提出合理安排住房及其用地供应规模、优化住房及用地供应结构、统筹保障性安居工程建设、加大市场秩序和供应实施监督力度等9大要求。2015年3月30日，央行、住建部、银监会、财政部最新通知，二套房贷最低首付比例降四成，个人转让两年以上住房免征营业税等房地产新政。这些政策有效落实了2015年两会房地产精神，将有效促进房地产业的良性发展。

在房地产行业整体平稳的背景下，我国房地产行业集中度在进一步提升，进入门槛在不断提高，创新力度在加大，城市分化的局面在进一步加剧，不同的房地产企业也将出现分化，这刚好是行业洗牌的一个契机。正是在这样的市场环境下，泰禾集团依然看好一二线核心城市以及东部沿海区域核心城市，充分发挥自身的战略、品牌、产品优势，逆市“弯道超车”，赢得更大的发展机会，依然保持较快的增速，这充分展现了泰禾集团厚积薄发的企业实力和稳健的发展势头。

2、公司未来发展战略

2015年,将是泰禾集团跨越式发展的一年。年初,公司借助资本市场的东风启动了重组上市以来在资本市场的首次再融资工作;同时,公司参股的东兴证券顺利挂牌上市,早期在金融行业的布局获得了丰厚的回报。良好的开端将使泰禾集团未来的发展更加值得预期。

展望未来:

在房地产领域,泰禾集团将坚持“扎根福建本土,深耕一线城市”的发展战略,秉承“文化筑居中国”的企业使命,坚持“为当地创造作品,为时代奉献精品”的经营理念,实现住宅地产和商业地产齐头并进发展,发展泰禾特色的酒店管理和物业服务,同时积极探索与房地产紧密相关的旅游文化、高端医疗、养生养老等多元化发展及上下游产业延伸的发展机会,努力拓展经济形势新常态下的房地产产业发展路径,致力成为中国一流房地产企业。

在金融领域,公司将在布局投资东兴证券及福州农商行之外,积极寻找互联网背景下海峡西岸金融行业及类金融行业的投资机会,同时积极探索设立金融控股投资平台,择机进入互联网+金融产业,实现与房地产主业发展的协同效应,寻求新的市场机会和投资收益增长点。

在投资领域,公司将进一步推动高端氟化工项目的正式投产、产研合作及产业延伸;同时积极探讨战略性新兴产业的投资机会,培育新的利润增长点。

总之,泰禾集团未来将确立以房地产为核心,以金融和投资为两翼的发展战略,继续深耕泰禾特色“高端精品”的房地产核心产业,同时通过积极探索金融和投资领域的战略发展机会,奠定泰禾集团未来可持续发展基础。

3、下一年度经营计划

2015年,公司将紧紧把握住福建自贸区、一带一路核心区重点发展以及京津冀一体化协同发展的战略性机遇,以“高品质下的高周转”为经营导向,进一步压库存、控成本,计划实现销售增长幅度不低于2014年水平,进一步创造“有质量的泰禾速度”。同时,公司要围绕以房地产为核心,以金融和投资为两翼的发展战略,积极探索金融和投资领域的战略发展机会。

为此,公司将着力做好以下工作:

(1) 抓紧时机,争取早日实施公司非公开发行A股、中期票据或其他债务工具发行计划,优化公司资产负债结构,为公司下一步发展夯实基础。

积极拓展融资渠道,进一步与金融机构紧密合作,创新融资工具,降低融资成本,为公司持续发展提供资金层面的支持与保障。

(2) 加大产品创新力度,强化精细化管理,及时应对房地产市场形势变化,做好现有住宅地产项目的开发运营与市场营销工作,为市场提供适销对路的产品,确保实现高品质下高周转,快速回笼资金。

(3) 创新商业运营模式,加快推进福州、泉州、北京等泰禾城市广场的开发建设。2015年要做好泉州石狮泰禾广场的开业运营工作;争取福州东二环泰禾广场西区三个板块:泰禾新天地、奢侈品购物中心和凯宾斯基酒店及五A甲级写字楼投入试运营;确保北京泰禾长安中心开盘,启动大兴泰禾城市广场项目,构建高品质城市商业地产的竞争优势,积极做好招商和运营,努力提升综合效益。

(4) 坚持“扎根福建本土,深耕一线城市”的聚焦战略布局,合理有度地拓展土地及项目储备。2015年,公司仍然会聚焦一线城市及经济发达地区进行项目拓展,特别是把握住京津冀协同发展的市场先机以及福建作为“一带一路”核心区及自贸区的战略机遇,争取在公司深耕的区域有更好更快的发展机会。

(5) 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”系列以及“金尊府”等优质产品优势,通过提升产品识别度、信誉度、美誉度,增强公司软实力。

(6) 积极探索与房地产紧密相关的旅游文化、医疗养老等多元化及上下游产业延伸的发展机会,努力拓展泰禾新产品业态。

(7) 加强氟化工生产组织及市场建设,强化技术研发及产研结合,争取早日实现氟化工基地正式投产。

(8) 创新用人机制,优化人才结构,完善市场化激励与考核机制,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。

(9) 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。

(10) 进一步健全公司治理机制, 加强投资者关系管理和市值管理工作, 做好股东和公司及经营管理层的沟通工作, 努力为广大股东创造回报。

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

适用 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

适用 不适用

根据《关于印发修订〈企业会计准则第2号——长期股权投资〉的通知》(财会[2014]14号)、《关于印发〈企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露〉的通知》(财会[2014]16号)等一系列会计准则的通知的要求, 经本公司第七届董事会第二十二次会议决议批准, 本公司自2014年7月1日起执行相关会计准则, 并对财务报表进行了重述。

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

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

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

适用 不适用

1、本公司之子公司福州泰禾出资成立北京嘉华, 北京嘉华于2014年4月23日取得北京市工商行政管理局大兴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嘉华。

2、本公司之子公司福州泰禾出资成立北京嘉信, 北京嘉信于2014年4月23日取得北京市工商行政管理局大兴分局核发

的企业法人营业执照，因此本公司本年新增合并北京嘉信。

3、本公司之子公司福州泰禾出资成立北京中维，北京中维于2014年3月5日取得北京市工商行政管理局丰台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。

4、本公司之子公司福州泰禾出资设立天津中维，天津中维于2014年4月24日取得天津市工商行政管理局武清分局核发的企业法人营业执照，因此本公司本年新增合并天津中维。

5、本公司之子公司福州泰禾、福建中维共同出资成立福鼎泰禾，福鼎泰禾于2014年4月9日取得福鼎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鼎泰禾。

6、本公司之子公司泰禾新世界物业出资设立泉州泰禾物业，泉州泰禾物业于2014年3月3日取得泉州市丰泽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泉州泰禾物业。

7、本公司之子公司福州泰禾与第三方共同出资成立泉州连禾置业，泉州连禾置业于2014年3月6日取得福建省工商行政管理局核发的企业法人营业执照，福州泰禾持有49%股权（第一大股东），因此本公司本年新增合并泉州连禾置业。

8、本公司之子公司泉州连禾置业出资成立泉州连禾物业，泉州连禾物业于2014年7月4日取得泉州市丰泽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泉州连禾物业。

9、本公司之子公司福建中维出资成立尤溪泰禾，尤溪泰禾于2014年5月13日取得尤溪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尤溪泰禾。

10、本公司之子公司泰禾新世界物业出资成石狮泰禾物业，石狮泰禾物业于2014年2月24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物业。

11、本公司之子公司福建中维出资设立上海禾启，上海禾启于2014年2月25日取得上海市工商行政管理局青浦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禾启。

12、本公司之子公司福州泰禾出资收购南京吉庆100%股权，于2014年7月14日取得南京市工商行政管理局秦淮分局核发的企业法人营业执照，因此本公司本年新增合并南京吉庆。

13、本公司之子公司泉州连禾置业出资设立泉州连禾商贸，泉州连禾商贸于2014年10月23日取得泉州市丰泽区 工商行政管理局颁发的企业法人营业执照，因此本公司本年新增合并泉州连禾商贸。

14、本公司之子公司中维实业出资设立盛华商贸，盛华商贸于2014年10月8日取得泉州市丰泽区工商行政管理局颁发的企业法人营业执照，因此本公司本年新增合并盛华商贸。

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》（详见公告编号：2012-29号；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（详见公告编号：2012-34号；公告日期：2012年5月30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。

公司第七届董事会第十七次会议及2013年年度股东大会审议通过了《关于修订<公司章程>中有关利润分配政策的议案》，修订后的利润分配政策如下：

利润分配决策程序

（一）公司年度的股利分配方案由公司董事会根据每一会计年度公司的盈利情况、资金需求和利润分配规划提出分红建议和预案，独立董事应对分红预案发表意见，公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会审议通过后2个月内完成股利（或股份）的派发事项；

（二）在符合国家法律、法规及《公司章程》规定的情况下，董事会可提出分配中期股利或特别股利的方案，独立董事应对分配方案发表意见。公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后2个月内完成股利（或股份）的派发事项；

(三) 监事会应当对董事会和管理层执行公司分红政策和利润分配规划的情况及决策程序进行监督,对董事会制订或修改的利润分配政策进行审议,并经过半数监事通过,在公告董事会决议时应同时披露独立董事及监事会的审核意见;

(四) 股东大会审议利润分配方案时,公司应当通过多种渠道主动与独立董事、中小股东进行沟通和交流,充分听取中小股东的意见和诉求,及时答复中小股东关心的问题。对报告期盈利但公司董事会未提出现金分红预案的,应当在定期报告中披露原因,独立董事应当对此发表独立意见,公司在召开股东大会时除现场会议外,还应向股东提供网络形式的投票平台;

(五) 公司利润分配政策的制订或修改由董事会向股东大会提出,董事会提出的利润分配政策需经全体董事过半数通过,并经三分之二以上独立董事通过,独立董事应当对利润分配政策的制订或修改发表独立意见;

(六) 公司如因外部经营环境或自身经营状况发生重大变化而需要调整分红政策和利润分配规划的,应以股东权益保护为出发点,详细论证和说明原因,并由董事会提交股东大会审议批准,且经持有有效表决权2/3以上通过。

利润分配政策

(一) 公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报,利润分配政策应保持连续性和稳定性;

(二) 公司可以采取现金、股票或现金与股票相结合的方式分配股利,并优先采取现金分红的利润分配方式,公司可以进行中期现金分红;

(三) 公司根据《公司法》、《公司章程》等规定,足额提取法定公积金、任意公积金以后,在公司盈利且现金能够满足公司持续经营和长期发展的前提下,任何三个连续年度内,以现金方式累计分配的利润原则上应不少于该三年实现的年均可分配利润的百分之三十,具体每个年度的分红比例由董事会根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案;

(四) 公司董事会应当综合考虑公司行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素,区分情形并按照公司章程规定的程序,提出差异化的现金分红政策,但需保证现金分红在本次利润分配中的比例符合如下要求:

1、公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的,进行利润分配时,现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%;

2、公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的,进行利润分配时,现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%;

3、公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的,进行利润分配时,现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%;

4、公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的,进行利润分配时,现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%。

(五) 若公司快速成长,并且董事会认为公司每股净资产的摊薄、股票价格与公司股本规模不匹配时,公司可以提出实施股票股利分红;

(六) 股东违规占用公司资金情况的,公司应当扣减该股东所分配的现金红利,以偿还其占用的资金;

(七) 独立董事可以征集中小股东的意见,提出分红提案,并直接提交董事会审议。

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

2014年的利润分配预案：以截至2014年12月31日公司总股本1,017,177,993股为基数，向全体股东每10股派发现金红利2.00元人民币（含税），合计人民币203,435,598.60元，剩余未分配利润留存以后年度分配，不进行资本公积金转增股本。根据瑞华会计师事务所出具的审计报告，公司合并报表2014年初未分配利润为1,340,149,081.48元；2014年度实现归属于母公司所有者的净利润为783,762,082.30元；2014年末母公司可供股东分配的利润为205,064,205.30元；合并报表可供分配的利润为2,112,864,262.16元，资本公积金余额为586,652,811.88元。

2013年的利润分配方案：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，2013年度不进行利润分配，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，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。

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	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的金额	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的比例
2014年	203,435,598.60	783,762,082.30	25.96%	0.00	0.00%
2013年	0.00	728,358,392.64	0.00%	0.00	0.00%
2012年	0.00	321,342,419.53	0.00%	0.00	0.00%

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

十五、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	2.00
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	1,017,177,993
现金分红总额（元）（含税）	203,435,598.60
可分配利润（元）	2,112,864,262.16
现金分红占利润分配总额的比例	100.00%
现金分红政策：	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	

2014 年的利润分配预案：以截至 2014 年 12 月 31 日公司总股本 1,017,177,993 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.00 元人民币（含税），合计人民币 203,435,598.60 元，剩余未分配利润留存以后年度分配，不进行资本公积金转增股本。根据瑞华会计师事务所出具的审计报告，公司合并报表 2014 年初未分配利润为 1,340,149,081.48 元；2014 年度实现归属于母公司所有者的净利润为 783,762,082.30 元；2014 年末母公司可供股东分配的利润为 205,064,205.30 元；合并报表可供分配的利润为 2,112,864,262.16 元，资本公积金余额为 586,652,811.88 元。

十六、社会责任情况

适用 不适用

详见《公司2014年度社会责任报告》，2015年04月11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

适用 不适用

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
2014年04月18日	北京泰禾俱乐部	其他	其他	《证券日报》、新浪财经、《第一财经日报》、大智慧、新华网、《中国证券报》等媒体	公司 2013 年度业绩、公司发展情况及发展战略等，未提供资料
2014年05月23日	公司项目售楼处	实地调研	个人	个人投资者	公司东二环泰禾广场、厦门院子等项目销售情况
2014年08月20日	公司项目售楼处	实地调研	个人	个人投资者	公司项目销售情况
2014年全年	公司办公室	电话沟通	其他	投资者	公司资金情况、发展战略、经营情况等，未提供资料
2014年全年	深交所互动E平台	问答	其他	投资者	深交所互动易回答投资者问题 57 人次
接待次数			87		
接待机构数量			0		
接待个人数量			81		
接待其他对象数量			6		
是否披露、透露或泄露未公开重大信息			否		

第五节 重要事项

一、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限公司关于诉讼的补充公告》,公告编号:2005-25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限公司诉讼进展公告》,公告编号:2011-07号,披露网站:巨潮资讯网
2014年7月31日,福州泰禾收到福建省高级人民法院《应诉通知书》【(2014)闽民初字第76号】,福建六建就泰禾·红峪项目建设工程施工合同纠纷起诉福州泰禾,泰禾福建被列为第二被告。福建六建诉请福州泰禾向其支付工程款、违约金、损失赔偿等共计55,281.09万元。2014年8月24日,福州泰禾向福建省高级人民法院提起反诉,诉请法院确认其与福建六建签订的泰禾·红峪项目共计18份建设工程施工合同无效、福建六建赔偿福州泰禾相关损失65,801.29万元。	55,281.09	否	公司已提起反诉,尚未有结果	无	无	2014年09月30日	《泰禾集团股份有限公司子公司诉讼公告》、《泰禾集团股份有限公司子公司诉讼的补充公告》,公告编号:2014-62、2014-63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、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

四、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

适用 不适用

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
南京市秦淮区商业网点房地产开发公司	南京吉庆100%股权	42,172.4	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	有利于公司业务发展	尚未产生影响	-0.57%	否	不适用	2014年04月18日	http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2014-04-18/63860592.PDF

2、出售资产情况

适用 不适用

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利	资产出售定价原则	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)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引
------	-------	-----	----------	--------------------	--------------	--------------------	----------	---------	----------------------	-----------------	-----------------	------	------

				的净利润 (万元)		润总额的 比例			形)				
福建泰 禾投资 有限公司	隆化海 峡矿业 有限公司	2014年 6月30 日	3,820	-371.79	有利于 公司业务 发展	-0.52%	以评估 公允价值 为定价 依据	是	不适用	是	是	2014年 08月23 日	http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2014-08-23/1200154753.PDF

3、企业合并情况

适用 不适用

公司报告期未发生企业合并情况。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易 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62,210 元	74.65	1.99%	货币结算	74.65	2011年 04月28 日	http://disclosure.szse.cn/m/finalpage/2011-04-29/59362534.PDF
泰禾(福	同一实际	房屋租赁	福建中维	按市场价	每月租金	92.13	2.46%	货币结算	92.13	2011年	http://disc

建) 集团 有限公司	控制人		租赁福建省福州市湖东路43号奥林匹克大厦2、8楼, 房屋建筑面积约为1,279.6平方米	格定价	为 76,776 元					04月28 日	losure.szs e.cn/m/fi nalpage/2 011-04-2 9/593625 34.PDF
合计				--	--	166.78	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用							
关联交易对上市公司独立性的影响				不影响上市公司独立性							
公司对关联方的依赖程度, 以及相关解决措施 (如有)				不适用							
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的, 在报告期内的实际履行情况 (如有)				不适用							
交易价格与市场参考价格差异较大的原因 (如适用)				不适用							

2、资产收购、出售发生的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	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
福建泰禾投资有限公司	公司股东	股权出售	出售海峡矿业100%股权	以评估公允价值为定价依据	3,810.8	3,819.56	3,819.56	3,820	货币结算	0.44	2014年08月23日	http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2014-08-23/1200154753.PDF
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因 (如有)				不适用								
对公司经营成果与财务状况的影响情况				尚未产生收益, 对公司经营成果与财务状况不构成重大影响。								

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他关联交易。

八、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

托管情况说明

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（泰禾福州院子）。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

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

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、担保情况

适用 不适用

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
泰禾新世界	2013 年 06 月 22 日	110,000	2013 年 07 月 08 日	74,960	连带责任保证	2 年	是	是
泰禾集团	2014 年 02 月 15 日	88,000		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）			88,000	报告期内对外担保实际发生 额合计（A2）				0
报告期末已审批的对外担保额 度合计（A3）			198,000	报告期末实际对外担保余额 合计（A4）				74,960
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
福州泰禾	2013 年 10 月 30 日	120,000	2014 年 06 月 13 日	100,000	连带责任保证	2 年	否	是
福州泰禾	2013 年 12 月 13 日	172,500			连带责任保证	2 年	否	是
福州泰禾	2014 年 06 月 12 日	130,000	2014 年 12 月 19 日	25,000	连带责任保证	2 个月	否	是
			2014 年 07 月 01 日	40,000	连带责任保证	9 个月	否	是
化学农药	2012 年 05 月 30 日	45,000	2012 年 07 月 25 日	31,699.28	连带责任保证	5 年	否	是
			2013 年 09 月 30 日	2,000	连带责任保证	1 年	是	是
			2013 年 12 月 05 日	950	连带责任保证	1 年	是	是
化学农药	2013 年 12 月 13 日	30,000	2014 年 02 月 10 日	8,000	连带责任保证	1 年	否	是
			2014 年 04 月 17 日	20,000	连带责任保证	2 年	否	是
化学农药	2014 年 03 月 21 日	26,000			连带责任保证	4 年	否	是
福建中维	2013 年 12 月 13 日	26,000	2013 年 12 月 30 日	20,400	连带责任保证	2 年	是	是

福建中维	2014年03月21日	20,000	2014年03月31日	25,000	连带责任保证	4个月	是	是
福建中维	2013年04月25日	100,000	2014年10月22日	40,000	连带责任保证	5个月	否	是
泰禾新世界	2012年11月27日	150,000	2014年03月18日	70,000	连带责任保证	1年2个月	否	是
泰禾新世界	2013年03月09日	120,000	2014年04月15日	60,000	连带责任保证	6个月	是	是
泰禾新世界	2013年06月06日	360,000	2013年06月19日	72,000	连带责任保证	3年	否	是
			2013年07月08日	74,960	连带责任保证	2年	是	是
			2014年03月24日	110,000	连带责任保证	3.5年	否	是
			2014年12月11日	40,000	连带责任保证	1年	否	是
泰禾新世界	2014年12月30日	50,000			连带责任保证	1年	否	是
福州中维	2012年12月08日	120,000	2012年12月21日	120,000	连带责任保证	8年	否	是
福州中维	2014年04月18日	30,000	2014年05月10日	25,000	连带责任保证	1年	否	是
福州泰维	2012年11月27日	45,000	2013年08月09日	22,368	连带责任保证	3年	否	是
福州泰瑞	2013年10月30日	60,000	2014年08月12日	30,000	连带责任保证	2年	否	是
福州泰航	2013年10月30日	60,000	2014年01月20日	40,000	连带责任保证	1.5年	否	是
福州泰航	2012年11月27日	70,000	2014年04月04日	930	连带责任保证	1年	否	是
福州泰屿	2013年06月22日	100,000	2013年06月30日	18,950	连带责任保证	2年	否	是
			2013年12月07日	13,250	连带责任保证	3年	否	是
福州中夏	2014年01月08日	390,000	2014年01月24日	232,347.1	连带责任保证	3年	否	是
福州中夏	2014年08月23日	200,000			连带责任保证	3年	否	是

福州泰福	2014年03月21日	40,000	2014年04月09日	18,600	连带责任保证	1年	否	是
福州泰屿	2014年05月10日	13,200	2014年05月27日	5,000	连带责任保证	6个月	是	是
福州泰航			2014年05月27日	7,400	连带责任保证	6个月	是	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	2014年02月28日	210,000	连带责任保证	2年	否	是
泉州华大	2012年11月27日	150,000	2014年04月15日	70,000	连带责任保证	2年	否	是
泉州华大	2014年05月10日	100,000	2014年09月02日	25,000	连带责任保证	6个月	否	是
石狮泰禾	2013年03月09日	120,000	2013年08月30日	70,000	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	69,280	连带责任保证	2年	否	是
			2013年12月20日	45,000	连带责任保证	2年	否	是
北京泰禾	2014年12月30日	90,000			连带责任保证	1年	否	是
北京中维泰禾	2013年03月09日	150,000	2014年01月28日	78,000	连带责任保证	5年	否	是
北京中维泰禾	2013年12月13日	130,000	2013年12月30日	60,000	连带责任保证	2年	否	是
北京泰禾置业	2014年06月12日	250,000	2014年11月18日	100,000	连带责任保证	3年	否	是
			2014年12月25日	29,000	连带责任保证	3年	否	是
北京泰禾置业	2014年12月30日	36,000			连带责任保证	3年	否	是
北京泰禾嘉盈	2013年07月24日	110,000	2013年09月18日	92,360	连带责任保证	2年	否	是

北京泰禾嘉盈	2014年08月23日	210,000			连带责任保证	3年	否	是
北京中维	2014年03月21日	570,000	2014年06月12日	382,000	连带责任保证	3年	否	是
北京祥筑	2014年03月21日	67,700	2014年04月08日	53,300	连带责任保证	2年	否	是
北京泰禾嘉华	2014年05月10日	200,000	2014年05月27日	120,000	连带责任保证	2.5年	否	是
北京泰禾嘉信	2014年05月10日	460,000	2014年08月27日	240,666.67	连带责任保证	2.5年	否	是
上海红御房地产	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	1.5年	否	是
上海禾启	2014年03月21日	155,000	2014年04月10日	140,000	连带责任保证	3年	否	是
上海禾启	2014年04月18日	45,000			连带责任保证	3年	否	是
江阴泰禾	2013年03月09日	100,000	2014年12月26日	25,000	连带责任保证	2年	否	是
南京吉庆	2014年05月10日	115,000	2014年09月29日	80,000	连带责任保证	3年	否	是
尤溪泰禾	2014年12月30日	20,000	2014年12月31日	10,000	连带责任保证	1年	否	是
泉州连禾置业	2014年08月23日	275,000	2014年08月28日	85,000	连带责任保证	3年	否	是
福鼎泰禾	2014年08月23日	30,000			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)			3,522,900	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				2,447,843.77
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			6,963,400	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				3,392,751.05
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)			3,610,900	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)				2,447,843.77
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)			7,161,400	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				3,467,711.05
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				909.64%				

其中：	
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)	1,922,875.1
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (E)	3,277,107.87
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	3,277,107.87
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)	不适用
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	不适用

采用复合方式担保的具体情况说明

(1) 违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

4、其他重大交易

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

九、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

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
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。	2012年05月30日	36个月	该承诺事项正在履行
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下	不适用				

一步计划（如有）	
----------	--

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

适用 不适用

十、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）	100
境内会计师事务所审计服务的连续年限	3
境内会计师事务所注册会计师姓名	凌运良、楚三平

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十七次会议及2013年年度股东大会审议通过了《关于续聘瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2014 年度财务和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2014年度内部控制审计机构，审计费用30万元人民币。

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

适用 不适用

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

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/>）。

十五、公司子公司重要事项

√ 适用 □ 不适用

1、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。

2、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/>）。

3、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）。

4、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）。

5、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）。

6、2014年4月16日，公司全资子公司福州泰禾参加南京产权交易中心挂牌出让活动，以人民币42,172.40万元竞得南京吉庆100%股权。南京吉庆拥有南京市秦淮区“颜料坊地块”建设使用权，该地块占地面积41,710.2平方米（公告编号2014-36号；公告时间：2014年4月18日；披露网站：http://www.cninfo.com.cn）。

7、2014年4月30日，公司全资下属公司福建中维参加福建省三明市尤溪县国土资源局举行的国有土地使用权公开出让活动，分别以人民币17,300万元、17,450万元竞得编号为2014G01、2014G02地块国有土地使用权，建设用地面积分别为36,094平方米、35,870平方米（公告编号2014-38号；公告时间：2014年5月5日；披露网站：http://www.cninfo.com.cn）。

十六、期后事项

1、公司第七届董事会第二十五次会议及2015年第三次临时股东大会审议通过了泰禾集团股份有限公司2015年度非公开发行A股股票方案及相关议案（详见公司2015-07号、2015-19号公告），本次非公开发行拟募集资金不超过人民币40亿元，拟向不超过10家特定对象发行不超过28,922.64万股股份；公司第七届董事会第二十六次会议审议通过了《关于调整非公开发行股票募集资金投资项目明细的议案》（详见公司2015-22号公告），根据公司2015年第三次临时股东大会决议对公司董事会的授权，公司董事会决定在不改变公司2015年非公开发行股票募集资金总额的前提下，对募集资金投资项目明细进行调整。2015年2月15日，中国证监会已受理公司本次非公开发行股票申请。

2、公司第七届董事会第二十三次会议及2015年第一次临时股东大会审议通过了《关于拟注册和发行不超过人民币25亿元中期票据的议案》（详见公司2014-70号、2015-03号公告），为促进公司经营发展，进一步拓宽公司融资渠道，降低资金成本，优化公司债务结构，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行总额不超过人民币25亿元（含25亿元）的中期票据。截止本报告披露日，公司已注册并获得中国银行间交易商协会会员资格。

十七、公司发行公司债券的情况

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,405,218	0.14%						1,405,218	0.14%
3、其他内资持股	1,405,218	0.14%						1,405,218	0.14%
境内自然人持股	1,405,218	0.14%						1,405,218	0.14%
二、无限售条件股份	1,015,772,775	99.86%						1,015,772,775	99.86%
1、人民币普通股	1,015,772,775	99.86%						1,015,772,775	99.86%
三、股份总数	1,017,177,993	100.00%						1,017,177,993	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

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

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

□ 适用 √ 不适用

3、现存的内部职工股情况

□ 适用 √ 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	12,562	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	21,670	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0			
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
福建泰禾投资有限公司	境内非国有法人	77.51%	788,400,795	-21,000,000	0	788,400,795	质押	784,479,747
海通证券股份有限公司约定购回专用账户	国有法人	2.06%	21,000,000	21,000,000	0	21,000,000		
杨光	境内自然人	1.09%	11,046,959	7,292,337	0	11,046,959		
黄国玉	境内自然人	1.01%	10,298,950	10,298,950	0	10,298,950		
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	0.89%	9,004,641	4,284,037	0	9,004,641		
中国农业银行股份有限公司—鹏华动力增长混合型证券投资基金（LOF）	其他	0.69%	7,000,000	-1,834,755	0	7,000,000		
陈保华	境内自然人	0.45%	4,545,051	4,545,051	0	4,545,051		
肖美仙	境内自然人	0.41%	4,147,753	4,147,753	0	4,147,753		
中国银行股份有	其他	0.39%	3,963,499	3,963,499	0	3,963,499		

限公司—华泰柏瑞积极成长混合型证券投资基金								
中国农业银行股份有限公司—中邮中小盘灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.37%	3,755,997	3,755,997	0	3,755,997		
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	未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知上述股东之间是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
福建泰禾投资有限公司	788,400,795	人民币普通股	788,400,795					
海通证券股份有限公司约定购回专用账户	21,000,000	人民币普通股	21,000,000					
杨光	11,046,959	人民币普通股	11,046,959					
黄国玉	10,298,950	人民币普通股	10,298,950					
中国建设银行—富国天博创新主题股票型证券投资基金	9,004,641	人民币普通股	9,004,641					
中国农业银行股份有限公司—鹏华动力增长混合型证券投资基金（LOF）	7,000,000	人民币普通股	7,000,000					
陈保华	4,545,051	人民币普通股	4,545,051					
肖美仙	4,147,753	人民币普通股	4,147,753					
中国银行股份有限公司—华泰柏瑞积极成长混合型证券投资基金	3,963,499	人民币普通股	3,963,499					
中国农业银行股份有限公司—中邮中小盘灵活配置混合型证券投资基金	3,755,997	人民币普通股	3,755,997					
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	未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知上述股东之间是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）	公司股东杨光通过普通证券账户持有 1,000 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 1,1045,959 股，合计持有 11,046,959 股；黄国玉通过长城证券有							

	限责任公司客户信用交易担保证券账户持有 10,298,950 股；陈保华通过国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 4,545,051 股；肖美仙通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 4,147,753 股。
--	---

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

是 否

公司控股股东福建泰禾投资有限公司于 2014 年 9 月 10 日将其持有的本公司无限售条件流通股 2100 万股股份（占公司总股本的 2.06%）进行约定购回式证券交易，并于 2014 年 11 月将约定购回交易延期半年至 2015 年 9 月 10 日（详见公司 2014-60 号、2014-68 号公告）。

交易时间	参与交易的股东	参与交易的证券公司	证券数量（股）	购回期限
2014年9月10日	泰禾投资	海通证券股份有限公司	21,000,000	2015年9月10日

股东进行约定购回式交易前后持股情况

股东名称	股份性质	本次交易前持有股份		本次交易后持有股份	
		股数（股）	占总股本比例	股数（股）	占总股本比例
泰禾投资	无限售条件流通股	809,400,795	79.57%	788,400,795	77.51%

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、房地产业、旅游业、电子商务及技术的投资
未来发展战略	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。				
经营成果、财务状况、现金流等	截止 2013 年 12 月 31 日，泰禾投资合并总资产 380.53 亿元，所有者权益 43.91 亿元。该公司 2014 年度审计工作尚未完成。				

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人情况

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 年至今担任福建泰禾投资有限公司执行董事、法定代表人；泰禾（福建）集团有限公司董事长、法定代表人；福建海峡银行股份有限公司董事会董事；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	

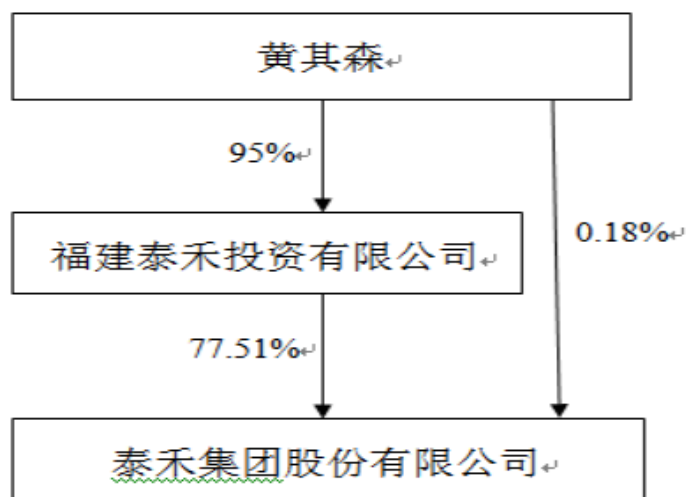
	十二届全国政协委员。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

适用 不适用

在公司所知的范围内，没有公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划。

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 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	50	2013年04月24日	2016年04月23日	1,854,696	0	0	1,854,696
庄友松	董事	离任	男	72	2013年04月24日	2014年03月20日	0	0	0	0
廖光文	董事	现任	男	53	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	47	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	56	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	55	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	64	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	62	2013年04月24日	2016年04月23日	0	0	0	0
丁毓琨	监事	现任	男	48	2013年04月24日	2016年04月23日	0	0	0	0
陈利定	监事	现任	男	51	2013年04月24日	2016年04月23日	0	0	0	0
郑钟	副总经理	现任	男	42	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	45	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	44	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	40	2013年04月24日	2016年04月23日	0	0	0	0
洪再春	董事会秘书	现任	男	44	2014年04月16日	2016年04月23日	0	0	0	0

王传序	副总经理、 董事会秘 书	离任	男	44	2013年04 月24日	2014年04 月16日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	1,854,696	0	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。1996年至今担任泰禾福建执行董事、法定代表人；泰禾投资执行董事、法定代表人。2013年2月起任第十二届全国政协委员，现任福建省商会副会长、福建海峡银行董事。2010年3月至今任公司董事长、总经理。

廖光文先生，1962年出生，大学本科，高级经济师。1994年至2010年3月任泰禾福建董事、常务副总裁，2010年3月至今任公司董事会董事。

沈琳女士，1968年出生，大学本科，经济师。1996年至2010年3月任泰禾福建董事、副总裁。2010年3月至今任公司董事会董事、副总经理。

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。现任福建新世通律师事务所合伙人，2010年3月至今任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执行副总裁，神州学人集团股份有限公司独立董事。2010年3月至今任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，福建新华都购物广场股份有限公司、上海大名城企业股份有限公司、冠城大通股份有限公司、福建省永安林业（集团）股份有限公司独立董事。2010年3月至今任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。2007年至今任福州泰禾副总经理，2010年3月至今任公司监事会监事长。

丁毓琨先生，1967年出生，本科学历。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月起兼任福州泰禾副总经理，2013年4月至今任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、总经理助理兼生产安保部主任，现任三农化学农药副总经理，2010年3月至今任公司监事会监事。

(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。2004年至2010年3月任福州泰禾副总经理。2010年3月至2013年4月任公司第六届监事会监事。2010年12月至2014年1月任福州泰禾总经理。

朱进康先生，现任副总经理，1970年出生，大学本科，高级工程师。2006年至2010年任福州泰禾总经理助理、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。2008年7月至2010年9月任大连中庚房地产开发有限公司副总经理；2010年9月至2012年6月任福建钧石能源有限公司总裁助理；2012年9月至2014年2月任公司总裁助理，兼任北京泰禾常务副总经理。

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。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。

洪再春先生，现任董事会秘书，1971年生，毕业于重庆大学、澳大利亚拉筹伯大学，工学学士、工商管理硕士、工程师。历任厦门厦工机械股份有限公司董事会秘书兼证券投资部经理，上海兴业房产股份有限公司副总经理兼董事会秘书，厦门大洲兴业能源控股股份有限公司董事、副总经理兼董事会秘书。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
黄其森	福建泰禾投资有限公司	执行董事	1996年12月01日		否
在股东单位任职情况的说明	黄其森先生为福建泰禾投资有限公司执行董事、法定代表人，持有泰禾投资 95% 股权，为公司实际控制人。				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
黄其森	泰禾（福建）集团有限公司	执行董事	1996年12月01日		否
	福建海峡银行股份有限公司	董事	1996年12月27日		是
洪波	福建新世通律师事务所	合伙人	2005年07月01日		是
	福建纳川管材料科技股份有限公司	独立董事	2011年12月26日	2014年12月25日	是
任真	中科招商股权投资管理公司	执行副总裁	2011年08月01日		是
	神州学人集团股份有限公司	独立董事	2013年07月30日	2015年06月11日	是
张白	福州大学经济与管理学院	教授	2008年01月01日		是
	福建省永安林业（集团）股份有限公司	独立董事	2013年12月16日	2016年12月16日	是
	新华都购物广场股份有限公司	独立董事	2013年05月16日	2016年05月15日	是
	冠城大通股份有限公司	独立董事	2013年12月23日	2016年12月22日	是
	上海大名城企业股份有限公司	独立董事	2014年07月03日	2017年07月02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

公司董事、独立董事、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	50	现任	80	0	80
庄友松	董事	男	72	离任	12.61	0	12.61
廖光文	董事	男	53	现任	60	0	60
沈琳	董事、副总经理	女	47	现任	60	0	60
洪波	独立董事	男	56	现任	10	0	10
张白	独立董事	男	55	现任	10	0	10
任真	独立董事	女	64	现任	10	0	10
林章龙	监事长	男	62	现任	26.6	0	26.6
丁毓琨	监事	男	48	现任	26	0	26
陈利定	监事	男	51	现任	27.6	0	27.6
郑钟	副总经理	男	42	现任	60	0	60
朱进康	副总经理	男	45	现任	60	0	60
葛勇	副总经理	男	44	现任	57	0	57
王星明	财务总监	男	40	现任	60	0	60
洪再春	董事会秘书	男	44	现任	36	0	36
王传序	副总经理、董事会秘书	男	44	离任	27.2	0	27.2
合计	--	--	--	--	623.01	0	623.01

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
庄友松	董事	离任	2014年03月20日	根据中央文件要求，申请辞去公司董事职务
葛勇	副总经理	聘任	2014年02月14日	新聘任高级管理人员
洪再春	董事会秘书	聘任	2014年04月16日	新聘任高级管理人员
王传序	副总经理、董事会秘书	解聘	2014年04月16日	因个人原因申请辞去副总经理、董秘职务

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）

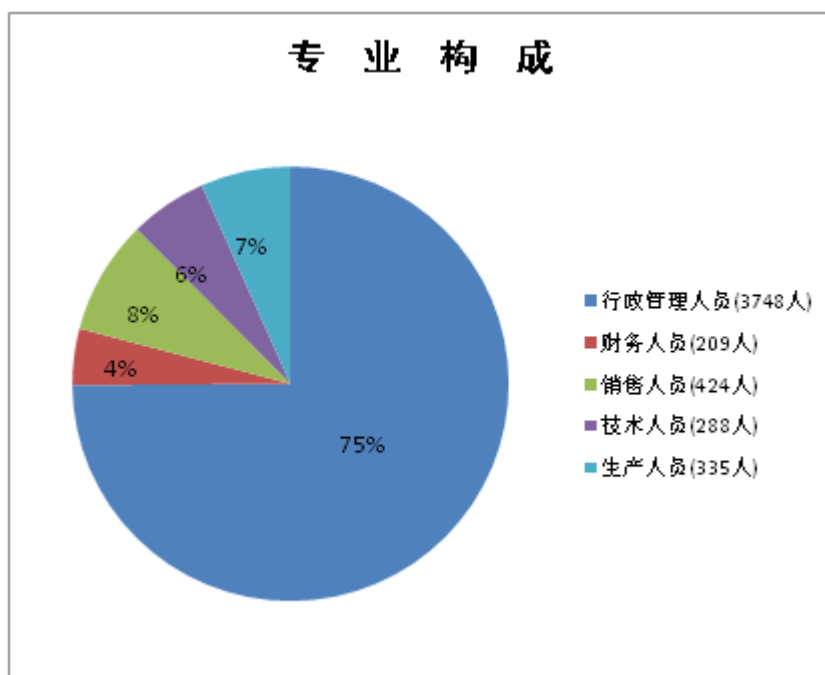
报告期内，公司核心技术团队及关键技术人员未出现重大变动情况。

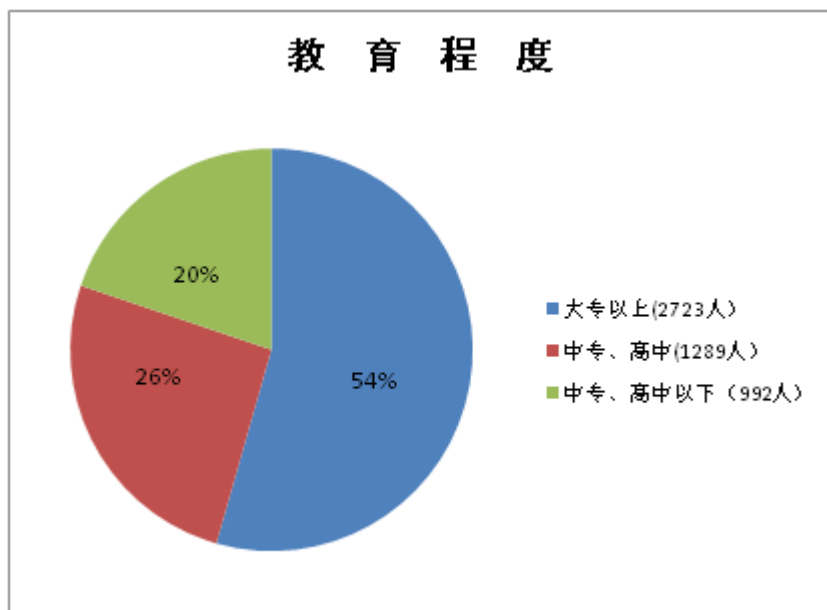
六、公司员工情况

1、员工情况

截止本报告期末，公司及下属公司在职工5004人，公司离退休职工16人，已纳入社保统筹保险，不需要公司承担费用。具体情况如下：

员工专业构成		
类别	人数	占员工比例
行政管理人员	3748	75%
财务人员	209	4%
销售人员	424	8%
技术人员	288	6%
生产人员	335	7%
合计	5004	100%
员工教育程度		
类别	人数	占员工比例
大专以上	2723	54%
中专、高中	1289	26%
中专、高中以下	992	20%
合计	5004	100%





2、薪酬政策

公司及下属公司坚持“以人为本、不拘一格、任人唯贤”的用人理念，为员工提供业界富有竞争力的薪酬福利，公司建立了与员工岗位、工作绩效和自身能力相挂钩的薪酬分配体系，制定了《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。

第九节 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、根据中国证监会、福建证监局相关文件精神，公司对《公司章程》中有关利润分配政策内容进行修订，完善了公司利润分配机制，充分考虑股东的投资回报，更好地保护投资者特别是中小投资者的利益；

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，持续完善内部控制体系，在公司经营过程中，不断强化现有各项目监控跟进，确保内控工作得以有效执行，监督促进各项目稳定推进。

3、根据中国证监会《关于进一步做好上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行监管工作的通知》及福建证监局相关通知的要求，公司对实际控制人、股东、关联方、收购方以及公司历年来的承诺事项及履行情况进行了自查。

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 2013 年年度股东大会	2014 年 05 月 09 日	1、《公司 2013 年度董事会工作报告》； 2、《公司 2013 年度监事会工作报告》； 3、《公司 2013 年年度报告》及摘要； 4、《公司 2013 年度财务决算报告》；5、 《公司 2013 年度利润分配预案》；6、 《关于续聘瑞华会计师事务所（特殊	全部议案均获得通过	2014 年 05 月 10 日	公告编号：2014-39 号；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2013 年年度股东大会决议公告；披露网站：

		普通合伙)为公司 2014 年度财务和内部控制审计机构的议案》; 7、《关于修订<公司章程>中有关利润分配政策的议案》; 8、《关于为福州中维融资提供担保额度,为上海禾启融资追加担保额度的议案》; 9、《关于新增 50 亿元额度授权经营班子购买土地运作房地产项目的议案》。			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 2014 年第一次临时股东大会	2014 年 01 月 23 日	1、《关于授权经营班子购买土地运作房地产项目的议案》; 2、《关于为全资下属公司福州中夏融资提供担保额度的议案》。	全部议案均获得通过	2014 年 01 月 24 日	公告编号: 2014-07 号; 公告名称: 泰禾集团股份有限公司 2014 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 2014 年第二次临时股东大会	2014 年 04 月 08 日	1、《关于子公司福州泰禾为公司融资提供担保的议案》; 2、《关于为下属公司融资提供担保额度的议案》; 3、《关于新增 50 亿元额度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	2014 年 04 月 09 日	公告编号: 2014-24 号; 公告名称: 泰禾集团股份有限公司 2014 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 2014 年第三次临时股东大会	2014 年 05 月 26 日	1、《关于为下属公司融资提供担保额度的议案》	议案获得通过	2014 年 05 月 27 日	公告编号: 2014-43 号; 公告名称: 泰禾集团股份有限公司 2014 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 2014 年第四次临时股东大会	2014 年 06 月 27 日	1、《关于为下属公司融资提供担保额度的议案》	议案获得通过	2014 年 06 月 28 日	公告编号: 2014-49 号; 公告名称: 泰禾集团股份有限公司 2014 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 2014 年第五次临时股东大会	2014 年 09 月 10 日	1、《关于为下属公司融资提供担保额度的议案》; 2、《关于担任下属公司共同债务人的议案》。	全部议案均获得通过	2014 年 09 月 11 日	公告编号: 2014-59 号; 公告名称: 泰禾集团股份有限公司 2014 年第五次临时股东大会决议公告; 披露网站: http://www.cninfo.com.cn/

3、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

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	10	10	0	0	0	否
张白	10	10	0	0	0	否
任真	10	9	0	1	0	否
独立董事列席股东大会次数		6				

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行职责情况

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3次会议。

(1) 2014年1月2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。会议研究同意授

权公司经营班子在总额不超过100亿元人民币的额度内决定并全权处理购买土地事宜，为可持续发展奠定基础；

(2) 2014年4月6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。会议研究同意授权公司经营班子新增50亿元人民币的拿地额度，以满足公司地产业务的土地储备需求；

(3) 2014年8月11日，战略委员召开会议讨论出让隆化海峡矿业有限公司100%股权事宜，为集中精力专注发展公司主营业务，促进公司健康持续发展，经会议研究同意公司将持有的隆化海峡矿业有限公司100%股权以评估价为依据，作价3820万元转让给福建泰禾投资有限公司。

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2014年度报告审计工作，审计委员会召开了3次会议。

(1) 2015年1月15日，董事会审计委员会审议2014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沟通协商确定2014年度财务报告审计工作安排计划。

(2) 2015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2014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2015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成员由3名董事组成，其中独立董事2名。根据中国证监会、深交所有关规定及《公司章程》、《公司董事会提名委员会工作条例》，提名委员会在报告期内召开了2次会议。

(1) 2014年2月10日，提名委员会召开会议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、专业能力、任职经历，同意提名葛勇先生为公司副总经理候选人并提交公司董事会审议。

(2) 2014年4月10日，提名委员会召开会议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、专业能力、任职经历，同意提名洪再春先生为公司董事会秘书候选人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成员由3名董事组成，其中独立董事2名。根据中国证监会、深交所有关规定及《公司章程》、《公司董事会薪酬与考核委员会工作条例》，薪酬与考核委员会在报告期内召开了1次会议。2014年4月6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事宜。

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状况。

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、同业竞争状况

适用 不适用

八、高级管理人员的考评及激励状况

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状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状况来确定。公司目前激励机制较为完善。

第十节 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。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。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。

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	2015年04月11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、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制审计报告

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 2014 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	2015 年 04 月 11 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。

第十一节 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	2015 年 04 月 09 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[2015]40020011 号
注册会计师姓名	凌运良、楚三平

审计报告

瑞华审字[2015]40020011 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 2014 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2014 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 2014 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2014 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·北京

中国注册会计师：凌运良

中国注册会计师：楚三平

二〇一五年四月九日

二、财务报表

合并资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：泰禾集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	3,353,985,909.27	6,617,371,792.18
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	10,134,613.88	
应收账款	429,404,853.94	440,028,123.54
预付款项	4,233,211,478.75	4,019,348,398.15
应收利息		
应收股利		
其他应收款	261,815,780.35	36,375,218.56
存货	52,554,058,256.13	23,373,373,653.76
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	60,842,610,892.32	34,486,497,186.19
非流动资产：		
可供出售金融资产	259,640,000.00	259,640,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产	8,341,430.88	5,345,698.80
固定资产	376,390,396.40	72,042,291.84
在建工程	385,194,592.95	571,483,353.52
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	69,867,994.20	103,232,974.98
开发支出		
商誉	187,012,083.34	
长期待摊费用	3,427,115.10	4,952,344.82
递延所得税资产	262,968,075.28	192,176,253.18
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,552,841,688.15	1,208,872,917.14
资产总计	62,395,452,580.47	35,695,370,103.33

附注为财务报告组成部分，本财务报告由下列负责人签署

法定代表人：黄其森

主管会计工作负责人：黄其森

会计机构负责人：王星明

合并资产负债表（续）

2014 年 12 月 31 日

编制单位：泰禾集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
流动负债：		
短期借款	7,986,423,558.72	6,225,965,097.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
应付票据		15,000,000.00
应付账款	3,307,786,301.97	1,201,779,504.27
预收款项	11,283,519,033.06	6,514,552,847.50
应付职工薪酬	42,253,195.57	28,869,154.48
应交税费	537,942,095.50	513,002,832.84
应付利息	354,473,285.88	103,829,791.56
应付股利	2,252,693.00	2,252,693.00
其他应付款	947,636,387.46	788,308,286.08
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	7,645,337,252.00	1,511,100,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	32,107,623,803.16	16,904,660,206.73
非流动负债：		
长期借款	23,362,410,545.85	13,525,899,752.00
应付债券		
长期应付款	12,907,809.61	16,753,764.21
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	157,497,231.90	157,680,042.06
递延所得税负债	32,712,339.45	
其他非流动负债		
非流动负债合计	23,565,527,926.81	13,700,333,558.27
负债合计	55,673,151,729.97	30,604,993,765.00
所有者权益：		
股本	1,017,177,993.00	1,017,177,993.00
资本公积	586,652,811.88	807,011,020.90
减：库存股		
其他综合收益		
盈余公积	95,488,483.89	84,441,582.27
未分配利润	2,112,864,262.16	1,340,149,081.48
归属于母公司所有者权益合计	3,812,183,550.93	3,248,779,677.65
少数股东权益	2,910,117,299.57	1,841,596,660.68
所有者权益合计	6,722,300,850.50	5,090,376,338.33
负债和所有者权益总计	62,395,452,580.47	35,695,370,103.33

母公司资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：泰禾集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	216,813,677.86	4,696,226.61
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
应收票据		
应收账款	40,329.97	9,097,347.01
预付款项		
应收利息		
应收股利	120,000,000.00	
其他应收款	2,038,427,548.22	852,855,331.49
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	2,375,281,556.05	866,648,905.11
非流动资产：		
可供出售金融资产	255,500,000.00	255,500,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,093,056,953.82	2,143,056,953.82
投资性房地产	4,896,230.88	5,345,698.80
固定资产	1,446,952.18	2,026,990.05
在建工程	38,948,642.74	34,698,733.75
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
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	927,243.89	
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,394,776,023.51	2,440,654,136.18
资产总计	4,770,057,579.56	3,307,303,041.29

母公司资产负债表（续）

2014 年 12 月 31 日

编制单位：泰禾集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
流动负债：		
短期借款	201,652,207.72	507,050,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
应付票据		
应付账款	28,874,838.81	37,594,196.44
预收款项	1,511,202.19	1,736,760.63
应付职工薪酬		
应交税费	-2,507,114.08	-241,881.58
应付利息	4,836,629.61	1,666,122.33
应付股利	2,252,693.00	2,252,693.00
其他应付款	2,025,706,061.25	367,400,388.98
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	1,100,000.00	1,100,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,263,426,518.50	918,558,279.80
非流动负债：		
长期借款	1,100,000.00	3,300,000.00
应付债券		
长期应付款	9,988,872.08	13,382,841.08
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	148,926,567.00	148,926,567.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	160,015,439.08	165,609,408.08
负债合计	2,423,441,957.58	1,084,167,687.88
所有者权益：		
股本	1,017,177,993.00	1,017,177,993.00
资本公积	1,072,032,827.33	1,059,021,574.99
减：库存股		
其他综合收益		
盈余公积	52,340,596.35	41,293,694.73
未分配利润	205,064,205.30	105,642,090.69
所有者权益合计	2,346,615,621.98	2,223,135,353.41
负债和所有者权益总计	4,770,057,579.56	3,307,303,041.29

合并利润表
2014 年度

编制单位：泰禾集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	8,372,325,812.19	6,128,499,563.81
其中：营业收入	8,372,325,812.19	6,128,499,563.81
二、营业总成本	7,419,269,437.86	5,202,689,131.41
其中：营业成本	5,714,393,356.31	3,927,424,628.68
营业税金及附加	803,672,136.27	691,775,729.87
销售费用	612,022,750.84	381,978,303.30
管理费用	244,967,801.43	188,603,490.33
财务费用	29,434,797.21	2,757,378.18
资产减值损失	14,778,595.80	10,149,601.05
加：公允价值变动损益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	324,237.55	1,172,702.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	953,380,611.88	926,983,135.31
加：营业外收入	7,024,943.49	18,555,308.40
其中：非流动资产处置利得	150,479.95	2,386,751.88
减：营业外支出	13,481,145.32	4,995,126.88
其中：非流动资产处置损失	395,798.40	623,397.95
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	946,924,410.05	940,543,316.83
减：所得税费用	234,613,297.02	238,698,846.93
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	712,311,113.03	701,844,469.90
归属于母公司所有者的净利润	783,762,082.30	728,358,392.64
少数股东损益	-71,450,969.27	-26,513,922.74
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	712,311,113.03	701,844,469.90
归属于母公司所有者的综合收益总额	783,762,082.30	728,358,392.64
归属于少数股东的综合收益总额	-71,450,969.27	-26,513,922.74
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.7705	0.7161
（二）稀释每股收益	0.7705	0.7161

母公司利润表
2014 年度

编制单位：泰禾集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	10,029,325.09	4,447,342.60
减：营业成本	542,822.99	2,215,453.83
营业税金及附加	14,431.99	34,341.62
销售费用		149,101.10
管理费用	3,205,963.80	3,265,287.55
财务费用	1,508,270.98	7,534,512.11
资产减值损失	6,038,736.86	5,030,946.32
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）	108,200,000.00	721,320,828.12
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）	106,919,098.47	707,538,528.19
加：营业外收入	3,636,963.33	10,079,832.25
其中：非流动资产处置利得	38,463.60	2,155,862.71
减：营业外支出	252,607.57	70,531.47
其中：非流动资产处置损失	37,357.87	70,531.47
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	110,303,454.23	717,547,828.97
减：所得税费用	-165,562.00	407,400.77
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	110,469,016.23	717,140,428.20
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
六、综合收益总额	110,469,016.23	717,140,428.20
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.1086	0.7050
（二）稀释每股收益	0.1086	0.7050

合并现金流量表

2014 年度

编制单位：泰禾集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期金额发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	13,108,659,063.31	8,898,714,892.87
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	597,313,651.28	214,834,840.79
经营活动现金流入小计	13,705,972,714.59	9,113,549,733.66
购买商品、接受劳务支付的现金	26,459,094,123.93	18,691,126,961.51
支付给职工以及为职工支付的现金	495,805,334.90	283,778,518.55
支付的各项税费	1,670,866,418.52	1,050,462,848.64
支付其他与经营活动有关的现金	1,705,912,058.31	529,453,184.06
经营活动现金流出小计	30,331,677,935.66	20,554,821,512.76
经营活动产生的现金流量净额	-16,625,705,221.07	-11,441,271,779.10
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
取得投资收益收到的现金	232,197.80	1,227,781.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	171,490.41	2,527,456.69
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	34,170,962.98	
收到其他与投资活动有关的现金	11,252.34	
投资活动现金流入小计	34,585,903.53	11,035,577.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	139,707,086.80	247,103,784.70
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	421,717,568.95	109,440,870.72
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	561,424,655.75	356,544,655.42
投资活动产生的现金流量净额	-526,838,752.22	-345,509,078.31
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	408,002,146.80	2,087,400,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	408,002,146.80	2,087,400,000.00
取得借款收到的现金	35,068,543,045.85	21,728,967,500.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	2,039,313,242.80	2,780,158,767.01
筹资活动现金流入小计	37,515,858,435.45	26,596,526,267.01
偿还债务支付的现金	18,967,495,000.00	9,220,551,402.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,865,281,749.64	1,712,847,021.89
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	577,666,805.14	
筹资活动现金流出小计	24,410,443,554.78	10,933,398,423.89
筹资活动产生的现金流量净额	13,105,414,880.67	15,663,127,843.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	4,026,705.78	-168.77
五、现金及现金等价物净增加额	-4,043,102,386.84	3,876,346,816.94
加：期初现金及现金等价物余额	6,149,768,033.89	2,273,421,216.95
六、期末现金及现金等价物余额	2,106,665,647.05	6,149,768,033.89

母公司现金流量表
2014 年度

编制单位：泰禾集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	12,262,029.82	9,824,473.18
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,038,318,042.73	218,937,970.16
经营活动现金流入小计	2,050,580,072.55	228,762,443.34
购买商品、接受劳务支付的现金	78,686.34	1,107,687.13
支付给职工以及为职工支付的现金	332,794.73	221,522.36
支付的各项税费	949,924.24	559,403.48
支付其他与经营活动有关的现金	1,588,766,767.98	1,473,066,670.38
经营活动现金流出小计	1,590,128,173.29	1,474,955,283.35
经营活动产生的现金流量净额	460,451,899.26	-1,246,192,840.01
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	55,672.94	89,925,301.97
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	38,200,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金	11,252.34	
投资活动现金流入小计	38,266,925.28	811,246,130.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,654,468.30	12,280,491.62
投资支付的现金		42,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	15,654,468.30	54,280,491.62
投资活动产生的现金流量净额	22,612,456.98	756,965,638.47
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	3,200,000,000.00	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	100,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	3,300,000,000.00	1,100,000,000.00
偿还债务支付的现金	3,502,200,000.00	603,660,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	61,696,904.99	14,827,101.66
支付其他与筹资活动有关的现金	217,050,000.00	7,515,097.00
筹资活动现金流出小计	3,780,946,904.99	626,002,198.66
筹资活动产生的现金流量净额	-480,946,904.99	473,997,801.34
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-154.34
五、现金及现金等价物净增加额	2,117,451.25	-15,229,554.54
加：期初现金及现金等价物余额	4,686,949.42	19,916,503.96
六、期末现金及现金等价物余额	6,804,400.67	4,686,949.42

合并所有者权益变动表

2014 年度

编制单位：泰禾集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,017,177,993.00				807,011,020.90				84,441,582.27		1,340,149,081.48	1,841,596,660.68	5,090,376,338.33
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-220,358,209.02				11,046,901.62		772,715,180.68	1,068,520,638.89	1,631,924,512.17
（一）综合收益总额											783,762,082.30	-71,450,969.27	712,311,113.03
（二）所有者投入和减少资本					11,252.34							906,601,094.87	906,612,347.21
1. 股东投入的普通股												906,601,094.87	906,601,094.87
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					11,252.34								11,252.34
（三）利润分配									11,046,901.62		-11,046,901.62		
1. 提取盈余公积									11,046,901.62		-11,046,901.62		
2. 提取一般风险准备													

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他				-220,369,461.36								233,370,513.29	13,001,051.93
四、本期期末余额	1,017,177,993.00			586,652,811.88				95,488,483.89		2,112,864,262.16	2,910,117,299.57	6,722,300,850.50	

合并所有者权益变动表（续）

2014 年度

编制单位：泰禾集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	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													
同一控制下企业合并													
其他											-71,466,580.98		-71,466,580.98
二、本年期初余额	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）综合收益总额											728,358,392.64	-26,513,922.74	701,844,469.90
（二）所有者投入和减少资本												2,034,000,000.00	2,034,000,000.00
1. 股东投入的普通股												2,034,000,000.00	2,034,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配									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													

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			一般风险准备	未分配利润
优先股		永续债	其他										
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）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	

母公司所有者权益变动表

2014 年度

编制单位：泰禾集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,017,177,993.00				1,059,021,574.99				41,293,694.73	105,642,090.69	2,223,135,353.41
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,017,177,993.00				1,059,021,574.99				41,293,694.73	105,642,090.69	2,223,135,353.41
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					13,011,252.34				11,046,901.62	99,422,114.61	123,480,268.57
(一) 综合收益总额										110,469,016.23	110,469,016.23
(二) 所有者投入和减少资本					11,252.34						11,252.34
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					11,252.34						11,252.34
(三) 利润分配									11,046,901.62	-11,046,901.62	
1. 提取盈余公积									11,046,901.62	-11,046,901.62	
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本											

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
(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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他					13,000,000.00						13,000,000.00
四、本期期末余额	1,017,177,993.00				1,072,032,827.33				52,340,596.35	205,064,205.30	2,346,615,621.98

母公司所有者权益变动表（续）

2014 年度

编制单位：泰禾集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,017,177,993.00				1,001,145,919.45				29,555,684.65	-599,760,327.43	1,448,119,269.67
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	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) 综合收益总额										717,140,428.20	717,140,428.20
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									11,738,010.08	-11,738,010.08	
1. 提取盈余公积									11,738,010.08	-11,738,010.08	
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
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											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）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

三、公司基本情况

(一) 公司概况

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2014年12月31日，本公司总股本为1,017,177,993股，注册资本为1,017,177,993.00元。

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

本公司所属行业房地产及化工行业。

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
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
北京嘉华	北京泰禾嘉华房地产开发有限公司
北京嘉信	北京泰禾嘉信房地产开发有限公司
北京中维	北京中维房地产开发有限公司
天津中维	天津中维泰禾房地产开发有限公司
福鼎泰禾	福鼎泰禾房地产开发有限公司
泉州泰禾物业	泉州泰禾商业物业管理有限公司
泉州连禾物业	泉州连禾商业管理有限公司
泉州连禾置业	泉州连禾置业有限公司
南京吉庆	南京吉庆房地产有限公司
尤溪泰禾	尤溪泰禾房地产开发有限公司
石狮泰禾物业	石狮泰禾商业物业管理有限公司
泉州连禾商贸	泉州连禾商贸实业有限公司
上海禾启	上海禾启房地产开发有限公司
盛华商贸	泉州盛华商贸实业有限公司

（二）合并财务报表范围

本集团合并财务报表范围包括本公司、福州泰禾房地产开发有限公司等55家公司。与上年相比，本年因设立新增的合并子公司13家，因收购股权新增合并南京吉庆房地产有限公司1家，因出售股权减少隆化海峡矿业公司1家。

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”和本附注“九、在其他主体中的权益”。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），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、持续经营

本公司自本报告期末起至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

不适用

1、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2014年12月31日的财务状况及2014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。

2、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。

3、营业周期

本公司的营业周期为公历1月1日至12月31日。

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

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于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。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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济

利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注五、6（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注五、“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，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，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

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，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采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注长期股权投资）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

(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

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

(1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。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当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

(3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如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，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值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。

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如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，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，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，不终止确认该金融资产；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

(5) 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③财务担保合同及贷款承诺

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

(6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

(7) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(8) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

10、应收款项

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
账龄组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用 不适用

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）	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	30.00%	30.00%
3 年以上	100.00%	100.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用 不适用

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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。
-----------	--

(4) 其他说明

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

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。

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。

11、存货

1、存货的分类

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

2、存货的盘存制度: 本公司存货采用永续盘存制。

3、取得和发出的计价方法: 取得时按实际成本计价, 本公司各类存货的购入与入库按实际成本计价, 存货发出采用加权平均法核算; 低值易耗品和包装物于领用时一次计入成本。

4、存货跌价准备的确认标准及计提方法:

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。

12、划分为持有待售资产

若本公司已就处置某项非流动资产作出决议, 已经与受让方签订了不可撤销的转让协议, 且该项转让很可能在一年内完成, 则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算, 不计提折旧或进行摊销, 按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一组资产组, 并且按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组, 或者该处置组是这种资产组中一项经营, 则该处置组包括企业合并中的商誉。

某项资产或处置组被划归为持有待售, 但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件, 本公司停止将其划归为持有待售, 并按照下列两项金额中较低者进行计量: (1) 该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值, 按照其假定在未被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额; (2) 决定不再出售之日的可收回金额。

13、长期股权投资

长期股权投资, 是指本公司对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资, 以及对合营企业的权益性投资。

子公司是指本公司能够对其实施控制的被投资单位; 合营企业是指本集团能够与其他方对其实施共同控制的被投资单位, 且本公司仅对该被投资单位的净资产享有权利; 联营企业是指本公司能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资, 在公司财务报表中按照成本法核算; 对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

(1) 投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资, 如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资, 在合并日按照取得被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资, 企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和; 购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用, 应当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, 应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资, 按成本进行初始计量, 该成本视长期股权投资取得方式的不同, 分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

①成本法核算的长期股权投资

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在公司个别财务报表中采用成本法核算。采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

公司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，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司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，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、四（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，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，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

14、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、19“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

15、固定资产

(1) 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) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-45	3.00%	2.16%-4.85%
机器设备	年限平均法	7-14	3.00%	6.93%-13.86%
运输设备	年限平均法	5-10	3.00%	9.70%-19.40%
办公设备及其他	年限平均法	5-8	3.00%	12.13%-19.40%

(3) 其他说明

(1) 固定资产分类

固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备及其他。

(2) 固定资产计量

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。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、19“长期资产减值”。

16、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、19“长期资产减值”。

17、借款费用

(1) 企业发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，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。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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

18、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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。

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。

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	摊销年限
土地使用权	50年
专有技术	15年
软件	10年

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、19“长期资产减值”。

(2) 内部研究开发支出会计政策

本公司内部研究开发项目的支出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。

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，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
 - 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。
- 无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

19、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

20、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。

21、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括设定提存计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

(3) 辞退福利的会计处理方法

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

22、预计负债

(1) 预计负债的确认原则

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) 预计负债最佳估计数的确定方法

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。

23、股份支付

(1) 股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

① 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

当授予权益工具的公允价值无法可靠计量时，在服务取得日、后续每个资产负债表日以及结算日，按权益工具的内在于价值计量，内在价值变动计入当期损益。

② 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

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

24、收入

(1) 销售商品

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) 提供劳务

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。

(3) 让渡资产使用权

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。

25、政府补助

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。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。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

26、递延所得税资产/递延所得税负债

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，递延所得税均作为所得税费用计入当期损益。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

- (1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发

生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

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

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

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

资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

本公司在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取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，减记的金额计入当期的所得税费用。原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入所有者权益。在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

27、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

①本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

②本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁的会计处理方法

①本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

②本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

28、其他重要的会计政策和会计估计

(一) 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。

(二) 所得税的会计处理方法

公司所得税会计处理采用资产负债表债务法。

1、递延所得税资产的确认

(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。

2、递延所得税负债的确认

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。

3、所得税费用计量

本公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：

- ①企业合并；
- ②直接在所有者权益中确认的交易或事项。

(三) 其他综合收益

本公司根据其他会计准则规定未在当期损益中确认的各项利得和损失列报为其他综合收益。其他综合收益项目根据其他相关会计准则的规定分为下列两类列报：

(1) 以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益项目，主要包括重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动、按照权益法核算的在被投资单位以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额等；

(2) 以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益项目，主要包括按照权益法核算的在被投资单位以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额、可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产形成的利得或损失、现金流量套期工具产生的利得或损失中属于有效套期的部分、外币财务报表折算差额等。

29、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
根据《关于印发修订〈企业会计准则第2号——长期股权投资〉的通知》(财会[2014]14号)、《关于印发〈企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露〉的通知》(财会[2014]16号)等一系列会计准则的通知的要求	经本公司第七届董事会第二十二次会议决议批准	本公司自2014年7月1日起执行相关会计准则，并对财务报表进行了重述。

公司执行上述会计准则导致会计政策的变化对本年财务报表的主要影响如下：

(1) 合并报表

2014年	采用前年初余额	采用会计准则（《企业会计准则2号-长期股权投资》）	采用后年初余额
可供出售金融资产	0.00	259,640,000.00	259,640,000.00
长期股权投资	259,640,000.00	-259,640,000.00	0.00

2013年	采用前年初余额	采用会计准则（《企业会计准则2号-长期股权投资》）	采用后年初余额
可供出售金融资产	0.00	259,640,000.00	259,640,000.00
长期股权投资	259,640,000.00	-259,640,000.00	0.00

(2) 母公司报表

2014年	采用前年初余额	采用会计准则（《企业会计准则2号-长期股权投资》）	采用后年初余额
可供出售金融资产	0.00	255,500,000.00	255,500,000.00
长期股权投资	2,398,556,953.82	-255,500,000.00	2,143,056,953.82

2013年	采用前年初余额	采用会计准则（《企业会计准则2号-长期股权投资》）	采用后年初余额
可供出售金融资产	0.00	255,500,000.00	255,500,000.00
长期股权投资	2,361,159,729.37	-255,500,000.00	2,105,659,729.37

除上述外，本期无其他会计政策变更。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

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

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。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	724,158.66	846,495.77
银行存款	3,353,261,750.61	6,616,525,296.41
合计	3,353,985,909.27	6,617,371,792.18

其他说明

- (1) 年末余额较年初减少326,338.59万元，减幅49.32%，主要系本年支付土地储备款及房地产项目工程款增加所致。
(2) 截止2014年12月31日，保证金账户金额1,247,320,262.22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、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	10,134,613.88	0.00
合计	10,134,613.88	0.00

(2) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	47,237,948.69	0.00
合计	47,237,948.69	0.00

(3) 应收票据的说明

- 1、截止2014年12月31日公司无已质押的应收票据。
- 2、截止2014年12月31日公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。

3、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	453,875,057.77	100.00%	24,470,203.83	5.39%	429,404,853.94
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
合计	453,875,057.77	100.00%	24,470,203.83	5.39%	429,404,853.94

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	466,484,635.39	100.00%	26,456,511.85	5.67%	440,028,123.54
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
合计	466,484,635.39	100.00%	26,456,511.85	5.67%	440,028,123.54

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	427,753,714.75	21,387,685.74	5.00%
1 至 2 年	25,276,742.59	2,527,674.26	10.00%
2 至 3 年	413,938.00	124,181.40	30.00%
3 年以上	430,662.43	430,662.43	100.00%
合计	453,875,057.77	24,470,203.83	5.39%

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 152,139.87 元；本期收回或转回坏账准备金额 225,742.19 元。

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	2,138,447.89

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
法人单位 1	货款	1,824,250.80	账龄长，无法收回	第七届董事会第二十三次会议	否
法人单位 2	货款	117,009.24	账龄长，无法收回		否
合计	--	1,941,260.04	--	--	--

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
第一名	6,300,000.00	1至2年	1.39%	630,000.00
第二名	5,794,844.00	2年以内	1.28%	527,385.20
第三名	5,134,850.00	1年以内	1.13%	256,742.50
第四名	3,790,000.00	1年以内	0.84%	189,500.00
第五名	3,510,000.00	1年以内	0.77%	175,500.00
合计	24,529,694.00	—	5.40%	1,779,127.70

(5) 其他说明

- 1、截止2014年12月31日，无持本公司5%（含5%）以上表决权股份股东单位的欠款。
- 2、公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。
- 3、公司无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	4,035,360,762.15	95.30%	4,008,153,593.60	99.72%
1至2年	197,850,716.60	4.70%	11,194,804.55	0.28%
合计	4,233,211,478.75	--	4,019,348,398.15	--

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末金额	预付时间	占预付账款期末金额合计数的比例
北京市财政局	3,460,000,000.00	1年之内	81.73%
中城建设有限责任公司	159,547,844.00	1年之内	3.77%
永泰县土地矿产交易中心	142,000,000.00	1年之内	3.35%
永泰县土地储备发展中心	134,500,000.00	1至2年	3.18%
尤溪县公共资源交易中心	66,000,000.00	1年之内	1.56%
合计	3,962,047,844.00		93.59%

(3) 其他说明

- 1、账龄超过一年的预付款项主要系尚未结算的土地款。
- 2、截止2014年12月31日，无持本公司5%（含5%）以上表决权股份股东单位的欠款。

5、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	281,412,342.15	100.00%	19,596,561.80	6.96%	261,815,780.35
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
合计	281,412,342.15	100.00%	19,596,561.80	6.96%	261,815,780.35

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	43,639,021.24	100.00%	7,263,802.68	16.65%	36,375,218.56
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
合计	43,639,021.24	100.00%	7,263,802.68	16.65%	36,375,218.56

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内	255,615,933.15	12,780,796.68	5.00%
1至2年	18,773,933.26	1,877,393.33	10.00%
2至3年	2,977,291.35	893,187.41	30.00%
3年以上	4,045,184.39	4,045,184.39	100.00%
合计	281,412,342.15	19,596,561.80	6.96%

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 14,852,198.12 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的其他应收账款	2,519,439.00

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
法人单位 1	预付货款	600,000.00	账龄长，无法收回	第七届董事会第二十三次会议	否
法人单位 2	土地平整费	500,000.00	账龄长，无法收回	第七届董事会第二十三次会议	否
自然人	预付货款	450,000.00	账龄长，无法收回	第七届董事会第二十三次会议	否
法人单位 3	诉讼费	285,574.42	账龄长，无法收回	第七届董事会第二十三次会议	否
法人单位 4	预付货款	228,668.92	账龄长，无法收回	第七届董事会第二十三次会议	否
法人单位 5	预付货款	157,260.00	账龄长，无法收回	第七届董事会第二十三次会议	否

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
合计	--	2,221,503.34	--	--	--

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金押金	177,067,109.65	17,417,243.93
备用金	5,682,587.34	2,255,077.84
代垫款项	7,800,513.52	7,580,361.32
子公司少数股东款项	70,949,288.13	0.00
其他	19,912,843.51	16,386,338.15
合计	281,412,342.15	43,639,021.24

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
泉州市国土资源局	土地出让履约保证金	97,248,000.00	1年以内	34.56%	4,862,400.00
北京万科企业有限公司	往来款	70,949,288.13	1年以内	25.21%	3,547,464.41
南京市国土资源局	土地出让履约保证金	50,000,000.00	1年以内	17.77%	2,500,000.00
江阴市财政局	土地出让履约保证金	6,647,600.00	1至2年	2.36%	664,760.00
宁德市公积金管理中心	备偿款	5,710,400.00	1年以内	2.03%	285,520.00
合计	--	230,555,288.13	--	81.93%	11,860,144.41

(6) 其他说明

- 1、年末余额较年初增加22,544.06万元，增幅619.76%，主要系本年支付土地出让履约保证金及合作方往来款增加所致。
- 2、截止2014年12月31日，无持本公司5%（含5%）以上表决权股份股东单位的欠款。
- 3、公司无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。
- 4、公司无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额。

6、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,411,945.84	0.00	1,411,945.84
在产品			
库存商品	4,303,783.54	379,889.54	3,923,894.00

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	2,401,301,156.84	0.00	2,401,301,156.84
出租开发产品	924,583,305.39	0.00	924,583,305.39
开发成本	49,216,711,495.28	0.00	49,216,711,495.28
低值易耗品	5,932,586.98	0.00	5,932,586.98
包装物	193,871.80	0.00	193,871.80
合计	52,554,438,145.67	379,889.54	52,554,058,256.13

项目	期初余额		
	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
在产品	149,861.19	0.00	149,861.19
库存商品	14,664,512.93	2,872,789.36	11,791,723.57
开发产品	754,553,990.15	0.00	754,553,990.15
出租开发产品	944,860,913.19	0.00	944,860,913.19
开发成本	21,658,206,282.21	0.00	21,658,206,282.21
低值易耗品			
包装物			
合计	23,376,676,991.84	3,303,338.08	23,373,373,653.76

(2) 存货跌价准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	430,548.72			430,548.72		0.00
在产品	0.00					
库存商品	2,872,789.36			2,492,899.82		379,889.54
合计	3,303,338.08			2,923,448.54		379,889.54

存货跌价准备系根据2014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。

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货年末余额中含有借款费用资本化金额5,855,903,516.47元。

(4) 其他说明：

1、年末余额较年初增加2,918,068.46万元，增幅124.85%，主要系本年房地产项目开发投入增加所致。

2、开发产品分类项目如下：

项 目	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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	135,205,124.48	453,037,225.44	387,600,855.68	200,641,494.24
红树林项目	2013年12月	467,530,653.24	76,420,296.90	318,865,743.00	225,085,207.14
运河岸上的院子	2014年6月	24,014,817.06	70,439,584.99	70,439,584.99	24,014,817.06
五四北泰禾广场	2013年9月	126,783,840.25	0.00	10,956,041.50	115,827,798.75
东二环泰禾广场	2014年6月	0.00	1,529,459,447.80	1,000,330,654.30	529,128,793.50
泰禾南通首府	2014年12月	0.00	943,478,884.04	858,119,688.84	85,359,195.20
宁德红郡项目	2014年9月	0.00	587,239,447.02	525,604,697.76	61,634,749.26
泰禾红门项目	2014年12月	0.00	694,356,700.08	553,184,274.17	141,172,425.91
泰禾长乐红峪	2014年12月	0.00	1,044,324,522.20	691,748,483.58	352,576,038.62
华大泰禾广场	2014年12月	0.00	793,522,551.67	628,386,223.70	165,136,327.97
北京院子项目	2014年12月	0.00	597,995,292.66	422,712,045.95	175,283,246.71
泰禾红悦项目	2014年12月	0.00	493,116,370.01	168,694,862.65	324,421,507.36
合计		754,553,990.15	7,283,390,322.81	5,636,643,156.12	2,401,301,156.84

3、出租开发产品分类项目如下：

项 目	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
荷塘月舍项目	2006年12月	7,941,152.24	0.00	180,964.04	7,760,188.20
红树林项目	2013年12月	9,755,992.87	4,950,358.47	267,569.71	14,438,781.63
五四北泰禾广场	2013年9月	927,163,768.08	0.00	24,779,432.52	902,384,335.56
合计		944,860,913.19	4,950,358.47	25,227,966.27	924,583,305.39

4、开发成本分类项目如下：

项 目	开发时间	预计全部竣工时间	期末余额	期初余额
红峪项目	2008年	2015年	546,230,543.97	737,921,224.83
运河岸上的院子项目	2007年	2015年	2,164,098,631.70	2,125,582,143.27
泰禾南通首府项目	2013年	2015年	0.00	389,013,903.41
东二环泰禾广场项目	2012年	2016年	2,136,282,609.64	2,688,431,770.38
宁德红郡项目	2012年	2015年	0.00	398,791,242.50
宁德红树林项目	2013年	2017年	1,376,348,208.82	1,079,531,170.43
泰禾红门项目	2013年	2015年	0.00	454,942,129.61
泰禾长乐红峪项目	2013年	2016年	420,484,498.97	797,407,692.18
华大泰禾广场项目	2013年	2019年	1,359,750,331.94	1,411,887,523.11
长乐红峪二期项目	2013年	2017年	720,282,106.72	2,721,780.80
泰禾红悦项目	2013年	2016年	1,985,645,844.47	869,814,814.52
永泰红峪项目	2013年	2016年	259,320,974.03	233,666.00
东二环泰禾广场二期项目	2014年	2017年	4,444,113,335.35	3,734,166.66
北京长阳项目	2013年	2017年	1,182,774,255.02	927,184,647.75
拾景园项目	2013年	2016年	1,470,343,711.10	1,202,978,762.79
泰禾一号街区项目	2013年	2016年	2,928,660,937.95	2,250,866,294.11
石景山项目	2013年	2016年	1,802,150,912.93	1,605,956,152.99
北京院子项目	2013年	2016年	2,481,640,041.97	2,112,965,711.56
闸北项目	2013年	2017年	767,412,611.16	684,047,106.49
宝山红御项目	2013年	2016年	3,016,338,149.74	1,816,213.75
江阴院子项目	2013年	2015年	1,010,286,141.89	772,542,254.52
厦门院子项目	2013年	2018年	5,010,692,259.49	29,005,728.50
石狮泰禾广场项目	2013年	2015年	1,761,483,730.08	1,107,178,946.70
永泰葛岭项目	2013年	2019年	54,113,688.27	3,651,235.35
大兴项目	2014年	2017年	2,263,878,964.83	0.00
西局项目	2014年	2017年	5,654,822,937.94	0.00
福鼎红树林项目	2014年	2017年	214,861,633.85	0.00
泉州东海泰禾广场项目	2014年	2017年	1,632,497,041.01	0.00
南京院子项目	2014年	2016年	773,980,865.47	0.00

项 目	开发时间	预计全部竣工时间	期末余额	期初余额
尤溪红峪项目	2014年	2017年	13,095,528.61	0.00
青浦项目	2014年	2016年	1,760,918,546.32	0.00
待开发项目			4,202,452.04	0.00
合计			49,216,711,495.28	21,658,206,282.21

5、期末存货抵押金额31,552,207,889.57元，主要系房地产项目融资抵押，详见附注十二、4（3）。

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	260,040,000.00	400,000.00	259,640,000.00	260,040,000.00	400,000.00	259,640,000.00
按公允价值计量的		0.00		0.00	0.00	0.00
按成本计量的	260,040,000.00	400,000.00	259,640,000.00	260,040,000.00	400,000.00	259,640,000.00
合计	260,040,000.00	400,000.00	259,640,000.00	260,040,000.00	400,000.00	259,640,000.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
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	400,000.00	0.00	0.00	400,000.00	6.56%	0.00
福建福州农村商业银行股份有限公司	4,140,000.00	0.00	0.00	4,140,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.36%	232,197.80
东兴证券股份有限公司	255,500,000.00	0.00	0.00	255,500,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.49%	0.00
合计	260,040,000.00	0.00	0.00	260,040,000.00	400,000.00	0.00	0.00	400,000.00	--	232,197.80

(3) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元

可供出售金融资产分类	期初已计提减值余额	本期计提	其中：从其他综合收益转入	本期减少	其中：期后公允价值回升转回	期末已计提减值余额
可供出售权益工具	400,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	400,000.00
合计	400,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	400,000.00

8、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	9,358,322.33	9,358,322.33
2. 本期增加金额	3,445,200.00	3,445,200.00
(1) 外购	3,445,200.00	3,445,200.00
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	0.00	0.00
(3) 企业合并增加	0.00	0.00
3. 本期减少金额	25,000.00	25,000.00
(1) 处置	25,000.00	25,000.00
(2) 其他转出	0.00	0.00
4. 期末余额	12,778,522.33	12,778,522.33
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	4,012,623.53	4,012,623.53
2. 本期增加金额	448,717.92	448,717.92
(1) 计提或摊销	448,717.92	448,717.92
3. 本期减少金额	24,250.00	24,250.00
(1) 处置	24,250.00	24,250.00
(2) 其他转出	0.00	0.00
4. 期末余额	4,437,091.45	4,437,091.45
三、减值准备		
1. 期初余额	0.00	0.00
2. 本期增加金额	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00
3. 本期减少金额	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00
(2) 其他转出	0.00	0.00
4. 期末余额	0.00	0.00
四、账面价值		
1. 期末账面价值	8,341,430.88	8,341,430.88
2. 期初账面价值	5,345,698.80	5,345,698.80

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	3,445,200.00	正在办理中

9、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	21,012,743.23	5,726,480.03	56,072,408.45	27,468,414.55	110,280,046.26
2. 本期增加金额	300,574,439.00	1,523,303.94	10,102,620.51	14,479,962.76	326,680,326.21
(1) 购置	121,000.00	1,523,303.94	9,572,803.51	14,351,742.76	25,568,850.21
(2) 在建工程转入	300,453,439.00	0.00	0.00	0.00	300,453,439.00
(3) 企业合并增加	0.00	0.00	529,817.00	128,220.00	658,037.00
3. 本期减少金额	419,996.00	5,936,490.96	3,326,398.05	3,334,635.32	13,017,520.33
(1) 处置或报废	181,996.00	694,967.17	1,667,152.31	2,383,699.35	4,927,814.83
(2) 处置子公司转出	238,000.00	5,241,523.79	1,659,245.74	950,935.97	8,089,705.50
4. 期末余额	321,167,186.23	1,313,293.01	62,848,630.91	38,613,741.99	423,942,852.14
二、累计折旧					
1. 期初余额	2,127,209.10	634,064.18	24,101,671.82	10,878,357.73	37,741,302.83
2. 本期增加金额	1,040,980.30	377,426.88	8,362,604.11	5,198,935.77	14,979,947.06
(1) 计提	1,040,980.30	377,426.88	7,859,278.03	5,076,694.00	14,354,379.21
(2) 企业合并增加	0.00	0.00	503,326.08	122,241.77	625,567.85
3. 本期减少金额	150,345.05	593,542.36	1,908,111.83	2,516,794.91	5,168,794.15
(1) 处置或报废	128,220.97	269,205.00	1,359,296.07	2,348,843.80	4,105,565.84
(2) 处置子公司转出	22,124.08	324,337.36	548,815.76	167,951.11	1,063,228.31
4. 期末余额	3,017,844.35	417,948.70	30,556,164.10	13,560,498.59	47,552,455.74
三、减值准备					
1. 期初余额	0.00	400,303.86	42,733.76	53,413.97	496,451.59
2. 本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 本期减少金额	0.00	400,303.86	42,733.76	53,413.97	496,451.59
(1) 处置或报废	0.00	400,303.86	42,733.76	53,413.97	496,451.59
4. 期末余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值					
1. 期末账面价值	318,149,341.88	895,344.31	32,292,466.81	25,053,243.40	376,390,396.40
2. 期初账面价值	18,885,534.13	4,692,111.99	31,928,002.87	16,536,642.85	72,042,291.84

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋建筑物	311,777,430.84	正在办理中

(3) 其他说明

- 1、年末余额较年初增加30,434.81万元，增幅422.46%，主要系氟化工项目部分完工，由在建工程转入固定资产所致。
- 2、公司本期无融资租赁租入、经营租赁租出的固定资产。
- 3、期末固定资产抵押金额307,928,423.00元，主要系房屋建筑物融资抵押。

10、在建工程**(1) 在建工程情况**

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
氟化工基地工程	385,194,592.95	0.00	385,194,592.95	553,364,664.68	0.00	553,364,664.68
隆化矿业工程	0.00	0.00	0.00	18,118,688.84	0.00	18,118,688.84
合计	385,194,592.95	0.00	385,194,592.95	571,483,353.52	0.00	571,483,353.52

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
氟化工基地工程	942,834,600.00	553,364,664.68	132,283,367.27	300,453,439.00	0.00	385,194,592.95
合计	942,834,600.00	553,364,664.68	132,283,367.27	300,453,439.00	0.00	385,194,592.95

项目名称	工程累计投入占预算比例	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
氟化工基地工程	73.98%	试生产阶段	84,499,422.71	60,419,443.55	45.67%	自筹及政府补助
合计	--	--	84,499,422.71	60,419,443.55		--

(3) 在建工程的说明

期末在建工程抵押金额385,194,592.95元，主要系工程项目融资抵押，详见附注十二、4（3）。

11、无形资产**(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	土地使用权	技术转让费	软件	采矿权	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	69,653,615.27	8,062,771.84	1,283,493.50	31,721,500.00	110,721,380.61
2. 本期增加金额	0.00	0.00	1,031,375.11	1,385,000.00	2,416,375.11
(1) 购置	0.00	0.00	972,025.11	1,385,000.00	2,357,025.11

项目	土地使用权	技术转让费	软件	采矿权	合计
(2) 内部研发	0.00	0.00	59,350.00	0.00	
(3) 企业合并增加	0.00	0.00	0.00	33,106,500.00	59,350.00
3. 本期减少金额	3,486,070.00	0.00	0.00	33,106,500.00	36,592,570.00
(1) 处置	3,486,070.00	8,062,771.84	2,314,868.61	0.00	36,592,570.00
4. 期末余额	66,167,545.27	8,062,771.84	1,283,493.50	31,721,500.00	76,545,185.72
二、累计摊销					
1. 期初余额	3,105,176.84	1,103,678.80	364,638.94	2,914,911.05	7,488,405.63
2. 本期增加金额	1,495,902.53	825,759.80	203,736.51	1,503,866.61	4,029,265.45
(1) 计提	1,495,902.53	825,759.80	144,386.51	1,503,866.61	3,969,915.45
(2) 企业合并增加	0.00	0.00	59,350.00	0.00	59,350.00
3. 本期减少金额	421,701.90	0.00	0.00	4,418,777.66	4,840,479.56
(1) 处置	421,701.90	0.00	0.00	4,418,777.66	4,840,479.56
4. 期末余额	4,179,377.47	1,929,438.60	568,375.45	0.00	6,677,191.52
三、减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 期初余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 期末余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值					
1. 期末账面价值	61,988,167.80	6,133,333.24	1,746,493.16	0.00	69,867,994.20
2. 期初账面价值	66,548,438.43	6,959,093.04	918,854.56	28,806,588.95	103,232,974.98

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

(2) 其他说明

1、本年原值减少金额中有36,592,570.00元以及累计摊销减少金额中有4,840,479.56元为处置子公司隆化海峡矿业有限公司转出所致。

2、本年摊销金额中实际摊销额为3,969,915.45元（上年5,454,029.46元），由于合并子公司南京吉庆房地产有限公司增加的摊销为59,350.00元。

3、土地使用权系公司依照中国法律在中国境内取得的国有土地使用权，出让期限自取得土地使用权起50年内。

4、期末无形资产抵押金额61,099,959.71元，主要系土地使用权融资抵押，详见附注十二、4（3）。

12、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
南京吉庆（注1）	0.00	187,012,083.34	0.00	0.00	0.00	187,012,083.34
合计	0.00	187,012,083.34	0.00	0.00	0.00	187,012,083.34

注 1：形成商誉的事项说明详见附注八、1。

(2) 商誉减值测试方法和减值准备计提方法

商誉系本公司本年度非同一控制下的企业合并形成。

资产负债表日，公司对商誉进行减值测试，在预计投入成本可回收金额时，采用了与商誉有关的资产组合来预计未来现金流量现值。即依据管理层制定的未来五年财务预算和15%折现率预计未来现金流量现值。超过五年财务预算之后年份的现金流量均保持稳定。

商誉减值测试采用未来现金流量折现方法的主要假设如下：

对南京吉庆房地产有限公司预计未来现金流量现值的计算采用根据南京院子项目的整体规划可售面积、各年计划销售面积和预计销售价格预测各年营业收入，根据预算项目总成本、各年计划销售面积预测各年营业成本作为关键假设。管理层根据预算期间之前的历史情况及对市场发展的预测确定这些假设。

经测试，公司管理层预计报告期内，商誉无需计提减值准备。

13、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	4,504,913.86	1,818,648.00	2,896,446.76	0.00	3,427,115.10
河洛营矿	235,218.54	0.00	8,438.34	226,780.20	0.00
大东沟矿	212,212.42	0.00	5,684.26	206,528.16	0.00
合计	4,952,344.82	1,818,648.00	2,910,569.36	433,308.36	3,427,115.10

其他说明：

本年长期待摊费用其他减少金额为处置子公司所致。

14、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	43,068,622.92	10,767,155.73	28,057,738.05	7,014,434.51
可抵扣亏损	597,761,450.95	149,440,362.75	372,445,027.53	93,111,256.88
计提土地增值税	411,042,227.20	102,760,556.80	368,202,247.14	92,050,561.79
合计	1,051,872,301.07	262,968,075.28	768,705,012.72	192,176,253.18

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	130,849,357.80	32,712,339.45	0.00	0.00
可供出售金融资产公允价值变动	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	130,849,357.80	32,712,339.45	0.00	0.00

(3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	72,631,637.84	92,660,623.79
坏账准备	998,142.71	5,662,576.48
存货跌价准备	379,889.54	3,303,338.08
可供出售金融资产减值准备	0.00	400,000.00
固定资产减值准备	0.00	496,451.59
合计	74,009,670.09	102,522,989.94

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2014	0.00	14,820,010.01	
2015	10,905,816.14	16,488,132.74	
2016	16,202,065.34	16,555,904.78	
2017	32,496,582.86	32,615,923.60	
2018	12,180,652.66	12,180,652.66	
2019	846,520.84	0.00	
合计	72,631,637.84	92,660,623.79	--

15、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
非金融机构借款（注1）	4,311,423,558.72	2,681,265,097.00
金融机构-银行	680,000,000.00	1,840,700,000.00
金融机构-信托	1,150,000,000.00	620,000,000.00
金融机构-其他	1,845,000,000.00	1,084,000,000.00
合计	7,986,423,558.72	6,225,965,097.00

短期借款的说明：

1、根据2015年1月1日本公司2015年第一次临时股东大会决议通过，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45亿元的统借统还财务资金支持。原经2013年11月15日本公司2013年第七次临时股东大会决议通过的本公司与泰禾投资签署的统借统还财务资金的相关协议的其他条款不变。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（利率不超过12%）和资金的实际占用天数，计算应负担的利息金额。截止2014年12月31日尚欠泰禾投资统借统还资金4,311,423,558.72元。

2、上述金融机构部分借款以本公司及子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、担保情况详见附注十二、4（3）。

16、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	0.00	15,000,000.00
合计		15,000,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

17、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	3,298,258,882.74	1,045,466,675.23
其他	9,527,419.23	156,312,829.04
合计	3,307,786,301.97	1,201,779,504.27

(2) 其他说明

- 1、截止2014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。
- 2、年末余额较年初增加210,600.68万元，增幅175.24%，主要系开发项目增加导致未结算工程款增加所致。

18、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	预计最后结算日期	期末余额	期初余额
红树林项目	2015 年	59,940,627.63	141,711,102.14
红峪项目	2015 年	869,378,232.67	857,185,720.00
运河岸上的院子项目	2015 年	6,371,607.74	13,160,000.00
五四北泰禾广场项目	2014 年	4,573,062.60	33,804,730.40
东二环泰禾广场项目	2015 年	1,090,604,376.00	2,044,476,637.00
泰禾南通首府项目	2015 年	28,334,708.00	418,228,085.00
宁德红郡项目	2015 年	14,920,880.00	408,865,023.00
宁德红树林项目	2016 年	543,228,934.00	84,597,431.00
泰禾红门项目	2015 年	125,895,784.00	733,124,885.00
泰禾长乐红峪项目	2015 年	251,895,839.00	271,991,494.50
华大泰禾广场项目	2015 年	1,171,166,877.00	872,301,898.00
泰禾一号街区项目	2016 年	1,532,091,292.00	319,129,686.00
江阴院子项目	2015 年	239,496,162.00	14,697,347.00
泰禾红悦项目	2015 年	740,991,926.00	172,158,881.00
石狮泰禾广场项目	2015 年	456,684,227.00	121,748,340.00
拾景园项目	2015 年	145,495,279.00	0.00
泰禾北京院子项目	2016 年	1,704,359,097.45	0.00

项 目	预计最后结算日期	期末余额	期初余额
宝山项目	2016 年	261,450,910.34	0.00
长乐红峪二期项目	2016 年	14,999,130.00	0.00
厦门院子项目	2016 年	971,189,090.00	0.00
永泰红峪项目	2016 年	156,598,463.00	0.00
金尊府项目	2015 年	179,503,559.00	0.00
东二环泰禾广场二期项目	2016 年	163,344,344.00	0.00
北京长阳项目	2015 年	248,230,754.00	0.00
福鼎红树林项目	2016 年	8,865,936.00	0.00
东海泰禾广场项目	2016 年	280,337,767.00	0.00
农化产品及其他		13,570,167.63	7,371,587.46
合 计		11,283,519,033.06	6,514,552,847.50

(2) 预收账款的说明

- 1、截止2014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2014年12月31日，预收款项余额主要系尚未达到收入确认条件的预售房款。

19、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	28,726,603.15	508,956,115.09	495,756,342.44	41,926,375.80
二、离职后福利-设定提存计划	142,551.33	22,808,501.35	22,624,232.91	326,819.77
三、辞退福利	0.00	0.00	0.00	0.00
四、一年内到期的其他福利	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	28,869,154.48	531,764,616.44	518,380,575.35	42,253,195.57

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	26,309,950.44	461,792,833.50	448,352,476.74	39,750,307.20
2、职工福利费	337,279.00	13,703,161.79	14,040,440.79	0.00
3、社会保险费	138,637.75	15,023,927.79	14,949,288.69	213,276.85
其中：医疗保险费	126,853.02	12,942,645.70	12,882,711.70	186,787.02
工伤保险费	3,681.59	1,151,643.35	1,144,290.82	11,034.12
生育保险费	8,103.14	929,638.73	922,286.16	15,455.71
4、住房公积金	42,484.80	15,316,166.04	15,221,073.44	137,577.40
5、工会经费和职工教育经费	1,898,251.16	3,120,025.97	3,193,062.78	1,825,214.35
6、短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
7、短期利润分享计划	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	28,726,603.15	508,956,115.09	495,756,342.44	41,926,375.80

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	135,626.69	21,262,845.25	21,090,879.78	307,592.16
2、失业保险费	6,924.64	1,545,656.10	1,533,353.13	19,227.61
合计	142,551.33	22,808,501.35	22,624,232.91	326,819.77

20、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	-36,147,922.14	-25,828,807.00
营业税	-146,175,253.45	-68,017,428.80
企业所得税	483,871,302.10	357,715,226.91
个人所得税	1,180,218.39	656,520.19
城建税	-10,426,003.81	-5,791,473.35
房产税	358,832.48	970,079.92
印花税	-77,982.03	197,464.10
教育费附加	-8,662,196.11	-10,011,783.31
堤围防护费	-1,296,557.39	5,801.83
资源税	0.00	-1,000,000.00
土地使用税	398,793.75	274,770.89
土地增值税	254,918,863.71	263,832,461.46
合计	537,942,095.50	513,002,832.84

21、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	148,939,277.33	58,887,998.51
短期借款应付利息	90,918,238.42	42,644,591.76
应付统借统还利息	114,615,770.13	2,297,201.29
合计	354,473,285.88	103,829,791.56

其他说明：

(1) 年末余额较年初增加25,064.35万元，增幅241.40%，主要系年末计提未到付息日的利息所致。

(2) 截止2014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114,615,770.13元。

22、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	2,252,693.00	2,252,693.00
合计	2,252,693.00	2,252,693.00

其他说明:

年末余额系以前年度宣告发放但股东尚未领取的股利累计余额。

23、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
子公司少数股东借款	546,657,867.81	503,458,767.01
客户暂收款	72,915,733.84	126,905,912.50
重组前款项	52,153,781.81	52,153,781.81
保证金	69,799,678.10	28,636,750.15
往来款	119,408,163.27	0.00
其他	86,701,162.63	77,153,074.61
合计	947,636,387.46	788,308,286.08

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位: 元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京东亚标志投资有限公司	225,000,000.00	控股子公司股东借款
西安宝发有限公司	4,774,073.33	重组前款项
三明化工加工厂	2,222,944.06	重组前款项
福建汇天生物药业有限公司工会委员会	1,971,000.00	重组前款项
合计	233,968,017.39	--

(3) 其他说明

1、按欠款方归集的年末余额前五名明细情况如下:

欠款人名称	欠款金额	占总额比例 (%)	欠款时间	业务内容
泉州市联达投资管理有限公司	289,746,617.81	30.58	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	256,911,250.00	27.11	2年以内	控股子公司股东借款
广州锦桂房地产开发有限公司	42,000,000.00	4.43	1年以内	往来款
广东建华置地投资有限公司	35,000,000.00	3.69	1年以内	往来款
广东高盈投资有限公司	23,000,000.00	2.43	1年以内	往来款
合计	646,657,867.81	68.24		

2、截止2014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。

24、一年内到期的非流动负债

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	7,645,337,252.00	1,511,100,000.00
合计	7,645,337,252.00	1,511,100,000.00

其他说明:

(1) 一年内到期的长期借款情况

项 目	期末余额	期初余额
金融机构—银行	99,937,252.00	1,511,100,000.00
金融机构—信托	5,742,480,000.00	0.00
金融机构—其他	1,802,920,000.00	0.00
合 计	7,645,337,252.00	1,511,100,000.00

(2) 金额前五名的一年内到期的非流动负债明细情况

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	期末余额		期初余额	
				外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
银行借款	2012年11月30日	2014年05月30日	人民币			0.00	740,000,000.00
银行借款	2012年11月30日	2014年05月30日	人民币			0.00	130,000,000.00
银行借款	2012年11月30日	2014年05月30日	人民币			0.00	440,000,000.00
信托借款	2013年06月08日	2014年12月08日	人民币			0.00	200,000,000.00
银行借款	2004年07月30日	2005年07月29日	人民币	0.00	1,100,000.00	0.00	1,100,000.00
信托借款	2012年10月10日	2015年10月09日	人民币	0.00	1,200,000,000.00	0.00	0.00
信托借款	2013年07月18日	2015年07月17日	人民币	0.00	1,151,000,000.00	0.00	0.00
信托借款	2013年08月30日	2015年02月28日	人民币	0.00	700,000,000.00	0.00	0.00
信托借款	2014年03月18日	2015年05月17日	人民币	0.00	700,000,000.00	0.00	0.00
信托借款	2013年09月27日	2015年09月26日	人民币	0.00	692,800,000.00	0.00	0.00
合 计	--	--	--	--	4,444,900,000.00	--	1,511,100,000.00

(3) 一年内到期的非流动负债中的逾期借款

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	2015-12-31

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2014年12月31日，本公司已按照还款协议按时足额偿8,800,000.00元，尚欠2,200,000.00元，其中长期借款1,100,000.00元，一年内到期的非流动负债1,100,000.00元。

(4) 上述借款的抵押、质押、担保情况详见附注十二、4(3)。。。

25、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
金融机构—银行	11,982,272,800.00	2,083,787,252.00
金融机构—信托	7,273,471,045.85	9,242,112,500.00
金融机构—其他	4,106,666,700.00	2,200,000,000.00
合计	23,362,410,545.85	13,525,899,752.00

长期借款分类的说明：

1、 金额前五名的长期借款明细情况

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	期末余额		期初余额	
				外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
信托借款	2012年12月21日	2020年12月20日	人民币			0.00	1,200,000,000.00
其他借款	2012年10月10日	2015年10月09日	人民币			0.00	1,200,000,000.00
信托借款	2013年12月27日	2015年12月26日	人民币			0.00	1,200,000,000.00
信托借款	2013年12月31日	2015年06月30日	人民币			0.00	2,200,000,000.00
信托借款	2013年07月18日	2015年07月17日	人民币			0.00	1,151,000,000.00
银行借款	2014年06月10日	2017年06月09日	人民币	0.00	3,820,000,000.00	0.00	0.00
银行借款	2014年08月27日	2017年02月26日	人民币	0.00	2,400,000,000.00	0.00	0.00
信托借款	2014年01月14日	2016年12月30日	人民币	0.00	2,360,725,000.00	0.00	0.00
信托借款	2014年02月28日	2016年02月28日	人民币	0.00	2,100,000,000.00	0.00	0.00
其他借款	2014年04月10日	2017年04月10日	人民币	0.00	1,400,000,000.00	0.00	0.00
合计	--	--	--	--	12,080,725,000.00	--	7,049,837,252.00

2、抵押、质押、担保情况见附注十二、4(3)。

26、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
改制前债务	12,907,809.61	16,753,764.21

27、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	157,680,042.06	0.00	182,810.16	157,497,231.90	注1
合计	157,680,042.06	0.00	182,810.16	157,497,231.90	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
拆迁补偿	3,153,475.06	0.00	182,810.16	0.00	2,970,664.90	与资产相关
征收土地使用权及建筑物补偿款	148,926,567.00	0.00	0.00	0.00	148,926,567.00	与资产相关
技改专项资金	5,600,000.00	0.00	0.00	0.00	5,600,000.00	与资产相关
合计	157,680,042.06	0.00	182,810.16	0.00	157,497,231.90	--

注1 递延收益的形成说明：

(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》及与三明市经济贸易委员会、三明市财政局三方签订的《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》本公司取得该政府补助。本公司在2011年2月10日前已全部移交土地及房屋，截止2014年12月31日收储补偿费及扶持奖励金和搬迁补助全部到账，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。

28、股本

单位：元

项目	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,017,177,993.00						1,017,177,993.00

其他说明：

截止资产负债日，泰禾投资持有本公司股份中的78,448万股被质押，占公司总股本的77.12%。

29、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	286,546,263.12	0.00	233,370,513.29	53,175,749.83
其他资本公积	520,464,757.78	13,012,304.27	0.00	533,477,062.05
合计	807,011,020.90	13,012,304.27	233,370,513.29	586,652,811.88

本期增减变动情况、变动原因说明：

1、资本公积增加明细如下：

(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13,000,000.00元转入资本公积。

(2) 本公司本期出售零碎股取得转让款11,252.34元计入资本公积。

(3) 子公司与香港连捷国际控股有限公司等共同出资设立泉州连禾置业有限公司，本公司根据持股比例计算享有他方外币出资计入资本公积的部分1,051.93元。

2、资本公积减少明细如下：

子公司福州泰禾收购泉州华大的少数股权，长期股权投资成本与按照持股比例计算应享有的泉州华大的净资产的差额233,370,513.29元冲减股本溢价。

30、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	84,441,582.27	11,046,901.62	0.00	95,488,483.89
合计	84,441,582.27	11,046,901.62	0.00	95,488,483.89

31、未分配利润

单位：元

项目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	1,340,149,081.48	694,995,279.90
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		-71,466,580.98
调整后期初未分配利润	1,340,149,081.48	623,528,698.92
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	783,762,082.30	728,358,392.64
减: 提取法定盈余公积	11,046,901.62	11,738,010.08
提取任意盈余公积	0.00	0.00
提取一般风险准备	0.00	0.00
应付普通股股利	0.00	0.00
转作股本的普通股股利	0.00	0.00

项目	本期金额	上期金额
期末未分配利润	2,112,864,262.16	1,340,149,081.48

调整期初未分配利润明细:

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

32、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本明细:

单位: 元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	8,311,931,837.74	5,688,554,619.69	6,111,968,227.57	3,918,780,049.59
其他业务	60,393,974.45	25,838,736.62	16,531,336.24	8,644,579.09
合计	8,372,325,812.19	5,714,393,356.31	6,128,499,563.81	3,927,424,628.68

(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
房地产行业	8,206,518,910.00	5,631,960,367.36	6,033,745,222.00	3,855,456,585.70
农药行业	1,335,260.36	1,571,839.55	44,331,414.70	40,117,380.66
化工行业	0.00	0.00	402,015.39	376,457.04
服务行业	183,255,555.96	113,200,336.28	87,915,444.99	66,790,830.45
小计	8,391,109,726.32	5,746,732,543.19	6,166,394,097.08	3,962,741,253.85
减: 内部抵销数	79,177,888.58	58,177,923.50	54,425,869.51	43,961,204.26
合计	8,311,931,837.74	5,688,554,619.69	6,111,968,227.57	3,918,780,049.59

(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	8,206,518,910.00	5,631,960,367.36	6,033,745,222.00	3,855,456,585.70
农药产品	1,335,260.36	1,571,839.55	44,331,414.70	40,117,380.66
化工产品	0.00	0.00	402,015.39	376,457.04
服务收入	183,255,555.96	113,200,336.28	87,915,444.99	66,790,830.45
小计	8,391,109,726.32	5,746,732,543.19	6,166,394,097.08	3,962,741,253.85
减: 内部抵销数	79,177,888.58	58,177,923.50	54,425,869.51	43,961,204.26
合计	8,311,931,837.74	5,688,554,619.69	6,111,968,227.57	3,918,780,049.59

(4) 房地产业务收入按项目列示如下

项 目	本期发生额	上期发生额
住宅地产项目	4,654,698,049.00	2,366,938,962.00
商业地产项目	3,551,820,861.00	3,666,806,260.00
合计	8,206,518,910.00	6,033,745,222.00

(5) 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	7,658,431,797.92	5,220,370,653.91	6,076,041,627.62	3,898,770,902.84
省外销售	732,677,928.40	526,361,889.28	90,352,469.46	63,970,351.01
国外销售	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	8,391,109,726.32	5,746,732,543.19	6,166,394,097.08	3,962,741,253.85
减：内部抵销数	79,177,888.58	58,177,923.50	54,425,869.51	43,961,204.26
合计	8,311,931,837.74	5,688,554,619.69	6,111,968,227.57	3,918,780,049.59

(6) 前五名客户的营业收入情况

期间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例（%）
2014 年	197,606,491.00	2.38
2013 年	188,795,362.00	3.09

(7) 其他业务收入及成本按业务类别列示如下：

项 目	本期发生额		上期发生额	
	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	309,874.83	335,517.07	74,163.95	74,629.96
租赁费	59,358,266.53	25,503,219.55	10,694,130.71	4,883,671.28
服务收入	0.00	0.00	5,763,041.58	3,686,277.85
其他	725,833.09	0.00	0.00	0.00
合计	60,393,974.45	25,838,736.62	16,531,336.24	8,644,579.09

(8) 其他说明：

本年营业收入较上年增加 224,382.62 万元，增幅 36.61%；营业成本较上年增加 178,696.87 万元，增幅 45.50%，主要系本年达到收入确认条件的房地产项目增加且业态有别于上年所致。

33、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	421,477,802.61	305,125,243.03
城市维护建设税	26,066,135.58	21,268,917.88
教育费附加	21,086,222.14	15,063,917.25
堤围防护费	28,178.28	11,939.90
土地增值税	328,240,381.89	349,312,658.92
房产税	6,773,415.77	993,052.89
合计	803,672,136.27	691,775,729.87

34、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬	115,438,161.88	54,878,895.21
差旅费	6,022,945.57	3,520,231.65
办公费	7,593,594.28	6,622,978.60
交通运输费	6,598,906.71	5,819,198.96
广告宣传费	420,204,367.76	291,218,631.60
业务推广费	0.00	885,673.14
业务招待费	3,190,566.69	3,514,718.44
折旧	1,729,418.21	1,309,308.27
物业水电费用	5,079,042.63	1,169,950.15
其他	46,165,747.11	13,038,717.28
合计	612,022,750.84	381,978,303.30

其他说明：

本年发生额较上年增加23,004.44万元，增幅60.22%，主要系本年房地产项目增加导致销售人员工资薪酬及广告宣传等费用相应增加所致。

35、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬	97,710,366.50	74,831,330.83
差旅费	7,359,554.08	5,600,006.61
办公费	18,487,426.02	22,450,030.15
折旧及摊销费	14,838,147.61	17,330,197.55
汽车及修理费	5,554,429.77	6,154,210.62
中介机构费用	10,456,644.46	5,634,786.24
业务招待费	8,408,799.99	10,693,533.71
新产品技术开发试制费	0.00	134,870.00
税费	34,241,278.83	27,377,378.17
会务费	1,464,709.56	1,540,548.70
物业费	22,475,055.75	6,555,755.27
其他费用	23,971,388.86	10,300,842.48

项目	本期发生额	上期发生额
合计	244,967,801.43	188,603,490.33

其他说明：

本年发生额较上年增加 5,636.43 万元，增幅 29.89%，主要系本年项目公司扩大经营规模导致各项费用均增加所致。

36、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	41,117,881.62	7,304,305.50
减：利息收入	-13,646,413.75	-9,374,156.00
汇兑损益	-4,026,705.78	168.77
银行手续费	5,990,035.12	4,827,059.91
合计	29,434,797.21	2,757,378.18

其他说明：

本年发生额较上年增长 967.49%，主要原因系本年度利息支出增加所致。

37、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	14,778,595.80	7,223,206.63
二、存货跌价损失	0.00	2,437,725.97
七、固定资产减值损失	0.00	488,668.45
合计	14,778,595.80	10,149,601.05

38、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	0.00	0.00
处置长期股权投资产生的投资收益	92,039.75	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	0.00	0.00
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	0.00	800,466.96
持有至到期投资在持有期间的投资收益	0.00	0.00
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	232,197.80	108,358.66
处置可供出售金融资产取得的投资收益	0.00	0.00
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	0.00	0.00
其他	0.00	263,877.29
合计	324,237.55	1,172,702.91

39、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	150,479.95	2,386,751.88	150,479.95
其中：固定资产处置利得	150,479.95	2,386,751.88	150,479.95
债务重组利得	0.00	7,923,969.54	0.00
政府补助	479,954.17	4,540,678.86	479,954.17
罚款收入	1,967,461.10	3,544,303.95	1,967,461.10
不需支付的款项	3,729,361.46	0.00	3,729,361.46
其他	697,686.81	159,604.17	697,686.81
合计	7,024,943.49	18,555,308.40	7,024,943.49

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
重置资产政府补助摊销	182,810.16	182,810.16	与资产相关
纳税奖励	177,144.01	4,357,868.70	与收益相关
江阴市建设局绿色建筑补助	60,000.00	0.00	与收益相关
实际利用外资及鼓励招商引资奖励	40,000.00	0.00	与收益相关
福州市晋安区新店镇人民政府奖励经费	20,000.00	0.00	与收益相关
合计	479,954.17	4,540,678.86	--

40、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	395,798.40	623,397.95	395,798.40
其中：固定资产处置损失	395,798.40	623,397.95	395,798.40
赔偿款	0.00	347,923.33	0.00
公益性捐赠支出	9,483,000.00	1,637,000.00	9,483,000.00
其他	3,602,346.92	2,386,805.60	3,602,346.92
合计	13,481,145.32	4,995,126.88	13,481,145.32

41、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	306,323,978.15	326,662,898.42
递延所得税费用	-71,710,681.13	-87,964,051.49
合计	234,613,297.02	238,698,846.93

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	946,924,410.05
按法定/适用税率计算的所得税费用	236,731,102.51
子公司适用不同税率的影响	0.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,115,063.41
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-6,104,573.94
当年新增(转回)未确认递延所得税资产的可抵扣时间性差异	83,335.25
当年未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	-211,630.21
所得税费用	234,613,297.02

42、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
银行存款利息收入	13,646,413.75	9,374,156.00
政府补助收入	13,297,144.01	68,340,678.86
营业外收入中收到的现金	2,665,147.91	3,703,908.12
资金往来等其他收到的现金	461,551,382.93	133,416,097.81
使用受限资金本期减少	106,153,562.68	0.00
合计	597,313,651.28	214,834,840.79

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
财务费用支出的现金	5,990,035.12	4,827,059.91
销售费用及管理费用支付的现金	588,847,462.51	422,232,061.77
营业外支出支付的现金	13,085,346.92	4,371,728.93
使用受限资金本期增加	1,031,267,886.36	9,503,576.04
资金往来	66,721,327.40	88,518,757.41
合计	1,705,912,058.31	529,453,184.06

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
零碎股转让	11,252.34	0.00
合计	11,252.34	0.00

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
统借统还收到的资金	1,630,158,461.72	2,276,700,000.00
子公司少数股东款项	309,154,781.08	503,458,767.01
其他非经营活动款项	100,000,000.00	0.00
合计	2,039,313,242.80	2,780,158,767.01

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
质押存款	210,000,000.00	0.00
子公司少数股东款项	367,666,805.14	0.00
合计	577,666,805.14	

43、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	712,311,113.03	701,844,469.90
加：资产减值准备	14,778,595.80	10,149,601.05
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	14,803,097.13	9,805,398.07
无形资产摊销	3,969,915.45	5,454,029.46
长期待摊费用摊销	2,910,569.36	2,694,563.68
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）	245,318.45	-1,763,353.93
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
财务费用（收益以“-”号填列）	37,091,175.84	7,304,305.50
投资损失（收益以“-”号填列）	-324,237.55	-1,172,702.91
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-71,710,681.12	-87,944,299.68
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	0.00	-19,751.81
存货的减少（增加以“-”号填列）	-23,363,566,229.14	-13,474,742,420.75
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,003,920,483.67	-2,515,412,666.15
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	7,027,706,625.35	3,905,531,048.47
其他	0.00	-3,000,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-16,625,705,221.07	-11,441,271,779.10
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00

补充资料	本期金额	上期金额
3. 现金及现金等价物净变动情况:	--	--
现金的期末余额	2,106,665,647.05	6,149,768,033.89
减: 现金的期初余额	6,149,768,033.89	2,273,421,216.95
加: 现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减: 现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-4,043,102,386.84	3,876,346,816.94

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位: 元

项目	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	421,724,000.00
其中:	--
南京吉庆房地产有限公司	421,724,000.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	6,431.05
其中:	--
南京吉庆房地产有限公司	6,431.05
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	0.00
其中:	--
取得子公司支付的现金净额	421,717,568.95

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位: 元

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	38,200,000.00
其中:	--
隆化海峡矿业有限公司	38,200,000.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	4,029,037.02
其中:	--
隆化海峡矿业有限公司	4,029,037.02
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	0.00
其中:	--
处置子公司收到的现金净额	34,170,962.98

(4) 现金和现金等价物的构成

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,106,665,647.05	6,149,768,033.89
其中: 库存现金	724,158.66	846,495.77
可随时用于支付的银行存款	2,105,941,488.39	6,148,921,538.12
可随时用于支付的其他货币资金	0.00	0.00

项目	期末余额	期初余额
可用于支付的存放中央银行款项	0.00	0.00
存放同业款项	0.00	0.00
拆放同业款项	0.00	0.00
二、现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
三、期末现金及现金等价物余额	2,106,665,647.05	6,149,768,033.89
四、母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	1,247,320,262.22	467,603,758.29

44、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,247,320,262.22	借款质押及保证金
存货	31,552,207,889.57	借款抵押
固定资产	307,928,423.00	借款抵押
无形资产	61,099,959.71	借款抵押
在建工程	385,194,592.95	借款抵押
合计	31,477,316,008.98	--

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
南京吉庆房地产有限公司	2014年6月30日	421,724,000.00	100.00%	购买	2014年6月30日	股权转让款已于2014年4月28日支付，2014年6月30日完成了与原股东的交接手续，2014年7月14日完成工商变更手续	0.00	-4,052,935.59

(2) 合并成本及商誉

合并成本	南京吉庆房地产有限公司
—现金	421,724,000.00
—非现金资产的公允价值	0.00
—发行或承担的债务的公允价值	0.00
—发行的权益性证券的公允价值	0.00
—或有对价的公允价值	0.00
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	0.00
—其他	0.00
合并成本合计	421,724,000.00

合并成本	南京吉庆房地产有限公司
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	234,711,916.66
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	187,012,083.34

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	南京吉庆房地产有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	6,431.05	6,431.05
应收款项	53,417.30	53,417.30
存货	733,321,976.45	602,472,618.64
固定资产	32,469.15	32,469.15
无形资产	0.00	0.00
递延所得税资产	2,830,518.80	2,830,518.80
负债：		
借款	468,820,556.64	468,820,556.64
应付款项	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00
净资产	267,424,256.11	136,574,898.30
减：少数股东权益	0.00	0.00
取得的净资产	267,424,256.11	136,574,898.30

(4) 可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

被合并净资产公允价值以经江苏中天资产评估事务所按资产基础估值方法确定的估值结果确定，以资产基础法确定的可辨认净资产公允价值为267,424,256.11元，扣除递延所得税费用影响的可辨认净资产公允价值为234,711,916.66元。

(5) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

2、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
隆化海峡矿业	38,200,000.00	100.00%	现金出	2014年06月30	股权转让	92,039.75	0.00%	0.00	0.00	0.00		0.00

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
有限公司			让	日	让协议							

丧失控制权时点的确定依据：

本公司与泰禾投资签订股权转让协议，以2014年6月30日为转让基准日，基准日之后产生的损益由泰禾投资享有。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

3、其他原因的合并范围变动

1、本公司之子公司福州泰禾出资成立北京嘉华，北京嘉华于2014年4月23日取得北京市工商行政管理局大兴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嘉华。

2、本公司之子公司福州泰禾出资成立北京嘉信，北京嘉信于2014年4月23日取得北京市工商行政管理局大兴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嘉信。

3、本公司之子公司福州泰禾出资成立北京中维，北京中维于2014年3月5日取得北京市工商行政管理局丰台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。

4、本公司之子公司福州泰禾出资设立天津中维，天津中维于2014年4月24日取得天津市工商行政管理局武清分局核发的企业法人营业执照，因此本公司本年新增合并天津中维。

5、本公司之子公司福州泰禾、福建中维共同出资成立福鼎泰禾，福鼎泰禾于2014年4月9日取得福鼎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鼎泰禾。

6、本公司之子公司泰禾新世界物业出资设立泉州泰禾物业，泉州泰禾物业于2014年3月3日取得泉州市丰泽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泉州泰禾物业。

7、本公司之子公司福州泰禾与第三方共同出资成立泉州连禾置业，泉州连禾置业于2014年3月6日取得福建省工商行政管理局核发的企业法人营业执照，福州泰禾持有49%股权（第一大股东），因此本公司本年新增合并泉州连禾置业。

8、本公司之子公司泉州连禾置业出资成立泉州连禾物业，泉州连禾物业于2014年7月4日取得泉州市丰泽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泉州连禾物业。

9、本公司之子公司福建中维出资成立尤溪泰禾，尤溪泰禾于2014年5月13日取得尤溪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尤溪泰禾。

10、本公司之子公司泰禾新世界物业出资成立石狮泰禾物业，石狮泰禾物业于2014年2月24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物业。

11、本公司之子公司福建中维出资设立上海禾启，上海禾启于2014年2月25日取得上海市工商行政管理局青浦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禾启。

12、本公司之子公司福州泰禾出资收购南京吉庆100%股权，于2014年7月14日取得南京市工商行政管理局秦淮分局核发的企业法人营业执照，因此本公司本年新增合并南京吉庆。

13、本公司之子公司泉州连禾置业出资设立泉州连禾商贸，泉州连禾商贸于2014年10月23日取得泉州市丰泽区 工商行政管理局颁发的企业法人营业执照，因此本公司本年新增合并泉州连禾商贸。

14、本公司之子公司中维实业出资设立盛华商贸，盛华商贸于2014年10月8日取得泉州市丰泽区工商行政管理局颁发的企业法人营业执照，因此本公司本年新增合并盛华商贸。

15、本公司本期注销子公司福建三农集团福州天迪农化有限公司，截止2014年12月31日已办理税务、工商注销登记。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
福州中维	福州市	福州市	房地产开发	100.00%		设立
泰禾新世界	福州市	福州市	房地产开发	100.00%		设立
宁德中维	宁德市	宁德市	房地产开发	100.00%		设立
福州泰航	长乐市	长乐市	房地产开发	100.00%		设立
泉州华大	泉州市	泉州市	房地产开发	100.00%		设立
厦门新世界	厦门市	厦门市	房地产开发	100.00%		设立
福州泰维	福州市	福州市	房地产开发	100.00%		设立
上海红御投资	上海市	上海市	投资管理	100.00%		设立
中维商业物业	福州市	福州市	物业管理	100.00%		设立
进出口	三明市	三明市	进出口业务	95.00%		设立
三农销售	三明市	三明市	商品销售	95.00%		设立
福州天迪	福州市	福州市	商品销售	95.00%		设立
三农农化	漳州市	漳州市	商品销售	75.00%		设立
化学农药	三明市	三明市	生产项目筹建	100.00%		设立
中维泰禾置业	北京市	北京市	房地产开发	51.00%		设立
江阴泰禾	江阴市	江阴市	房地产开发	100.00%		设立
福州泰屿	福州市	福州市	房地产开发	100.00%		设立
石狮泰禾	泉州市	泉州市	房地产开发	100.00%		设立
北京泰禾置业	北京市	北京市	房地产开发	100.00%		设立
北京泰禾嘉盈	北京市	北京市	房地产开发	80.00%		设立
北京泰禾园林	北京市	北京市	园林绿化	100.00%		设立
中维泰禾房产	北京市	北京市	房地产开发	100.00%		设立
上海红御	上海市	上海市	房地产开发	100.00%		设立
上海泰维	上海市	上海市	房地产开发	51.00%		设立
福州泰瑞	福州市	福州市	房地产开发	100.00%		设立
福州泰盛	福州市	福州市	房地产开发	100.00%		设立
盛源德利	福州市	福州市	商品批发	100.00%		设立
中维实业	福州市	福州市	商品批发	100.00%		设立
厦门泰禾	厦门市	厦门市	房地产开发	100.00%		设立
宁德泰瑞	宁德市	宁德市	房地产开发	100.00%		设立
福州中夏	福州市	福州市	房地产开发	100.00%		设立
福州泰福	福州市	福州市	房地产开发	100.00%		设立
新世界商业物业	福州市	福州市	物业管理	100.00%		设立
泉州盛华商贸	泉州市	泉州市	商品批发	100.00%		设立
北京嘉华	北京市	北京市	房地产开发	100.00%		设立
北京嘉信	北京市	北京市	房地产开发	100.00%		设立
北京中维	北京市	北京市	房地产开发	100.00%		设立
天津中维	天津市	天津市	房地产开发	100.00%		设立
福鼎泰禾	福鼎市	福鼎市	房地产开发	100.00%		设立
泉州泰禾物业	泉州市	泉州市	房地产开发	100.00%		设立
泉州连禾商管*1	泉州市	泉州市	物业管理	49.00%		设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
泉州连禾置业*2	泉州市	泉州市	房地产开发	49.00%		设立
尤溪泰禾	尤溪县	尤溪县	房地产开发	100.00%		设立
石狮泰禾物业	石狮市	石狮市	物业管理	100.00%		设立
泉州连禾商贸*3	泉州市	泉州市	批零经营兼营等	49.00%		设立
上海禾启	上海市	上海市	房地产开发及销售	100.00%		设立
福州泰禾	福州市	福州市	房地产开发	100.00%		同一控制下合并
福建中维	福州市	福州市	房地产开发	100.00%		同一控制下合并
北京泰禾	北京市	北京市	房地产开发	93.00%		同一控制下合并
俱乐部	北京市	北京市	服务业	93.00%		同一控制下合并
北京泰禾物业	北京市	北京市	物业管理	100.00%		同一控制下合并
福州泰禾物业	福州市	福州市	物业管理	100.00%		同一控制下合并
北京祥筑*4	北京市	北京市	房地产开发	40.00%		非同一控制下合并
南京吉庆	南京市	南京市	房地产开发	100.00%		非同一控制下合并

其他说明：

*1、本公司之子公司福州泰禾与第三方共同出资成立泉州连禾置业，福州泰禾持有泉州连禾置业的49%股权，成为泉州连禾置业的第一大股东，且在董事会中占有多数席位，因此本公司合并泉州连禾置业。

*2、本公司之子公司泉州连禾置业出资成立泉州连禾物业，泉州连禾置业持有泉州连禾物业的100%股权，因此本公司间接持有泉州连禾物业49%的股权，对泉州连禾物业具有控制权，本公司合并泉州连禾物业。

*3、本公司之子公司泉州连禾置业设立泉州连禾商贸，泉州连禾置业持有泉州连禾商贸的100%股权，因此本公司间接持有泉州连禾商贸49%的股权，对泉州连禾商贸具有控制权，本公司合并泉州连禾商贸。

*4、本公司之子公司福州泰禾持有北京祥筑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，因此本公司合并北京祥筑。

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
中维泰禾置业	49.00%	-25,480,720.51	0.00	1,271,711,245.26
北京泰禾嘉盈	20.00%	-3,063,790.13	0.00	-1,355,724.69
泉州连禾置业	51.00%	-14,653,703.85	0.00	393,347,391.02
北京泰禾	7.00%	-998,756.11	0.00	38,358,087.07
北京祥筑	60.00%	-10,965,342.88	0.00	19,328,778.76
上海泰维	49.00%	-13,201,353.33	0.00	1,186,798,646.67

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
中维泰禾置业	3,563,942,377.41	20,190,130.51	3,584,132,507.92	1,478,180,556.14	853,484,104.32	2,331,664,660.46
北京泰禾嘉盈	1,810,597,032.26	5,970,622.49	1,816,567,654.75	1,163,319,328.12	660,026,950.06	1,823,346,278.18
泉州连禾置业	2,478,687,208.33	10,388,688.95	2,489,075,897.28	548,191,010.74	1,169,615,492.39	1,717,806,503.13
北京泰禾	5,440,654,766.95	59,650,176.29	5,500,304,943.24	3,278,469,031.91	1,673,863,238.92	4,952,332,270.83

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京祥筑	1,543,668,189.79	6,134,507.05	1,549,802,696.84	517,588,065.56	1,000,000,000.00	1,517,588,065.56
上海泰维	3,193,204,989.88	11,332,230.85	3,204,537,220.73	592,032,148.30	1,429,745,979.48	2,021,778,127.78

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
中维泰禾置业	2,426,553,345.83	2,369,480.70	2,428,922,826.53	321,102,195.92	803,351,312.72	1,124,453,508.64
北京泰禾嘉盈	1,618,286,658.33	684,982.04	1,618,971,640.37	5,431,313.15	1,605,000,000.00	1,610,431,313.15
泉州连禾置业			0.00			
北京泰禾	5,005,337,522.68	55,450,938.83	5,060,788,461.51	301,627,000.60	4,196,920,844.03	4,498,547,844.63
北京祥筑	928,131,264.54	129,214.90	928,260,479.44	504,220,276.71	373,550,000.00	877,770,276.71
上海泰维	4,549,398,258.93	262,773.81	4,549,661,032.74	1,350,035.00	4,538,710,000.00	4,540,060,035.00

单位：元

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
中维泰禾置业	0.00	-52,001,470.43	-52,001,470.43	209,179,964.17
北京泰禾嘉盈	0.00	-15,318,950.65	-15,318,950.65	138,020,925.69
泉州连禾置业	0.00	-28,732,752.65	-28,732,752.65	-1,795,033,727.32
北京泰禾	116,085,145.52	-14,267,944.48	-14,267,944.48	-99,953,894.61
北京祥筑	597,351.24	-18,275,571.45	-18,275,571.45	-472,558,127.95
上海泰维	0.00	-27,551,904.79	-27,551,904.79	-2,456,392,771.10

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
中维泰禾置业	0.00	-5,730,682.11	-5,730,682.11	-1,062,799,568.28
北京泰禾嘉盈	0.00	-1,459,672.78	-1,459,672.78	-1,506,617,278.81
泉州连禾置业	0.00	0.00	0.00	0.00
北京泰禾	73,244,576.58	-44,091,237.22	-44,091,237.22	-1,612,506,105.79
北京祥筑	0.00	-509,797.27	-509,797.27	-50,056,138.21
上海泰维	0.00	-399,002.26	-399,002.26	-8,851,066.75

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司福州泰禾与合作方签订股权转让协议，由福州泰禾受让合作方持有的泉州华大49%股权，2014年3月31日已完成相关手续，自2014年4月起福州泰禾持有泉州华大100%股权。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项 目	泉州华大
购买成本对价	
—现金	701,400,000.00
购买成本对价合计	701,400,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	468,029,486.71
差额	233,370,513.29
其中：调整资本公积	233,370,513.29

十、与金融工具相关的风险

(一) 风险管理目标和政策

公司的经营活动会面临各种金融风险：市场风险(主要为外汇风险和利率风险)、信贷风险及流动性风险。公司的整体风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对公司财务业绩的潜在不利影响。

1. 各类风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

(1) 市场风险

1) 汇率风险：无。

2) 利率风险： 本公司的利率风险主要来自银行借款等带息债务，而利率受国家宏观货币政策的影响，使公司在未来承受利率波动的风险。

本公司总部资金部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。公司董事会认为未来利率变化不会对公司的经营业绩造成重大不利影响。

3) 价格风险： 本公司的主业房地产建造是以市场价格进行招标，房屋销售价格受制于市场的反应，因此采购和销售受到此等价格波动的影响。

(2) 信用风险

2014年12月31日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，包括：为降低信用风险，本公司对客户的信用情况进行审核，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

(3) 流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

十一、公允价值的披露

1、本报告期无以公允价值计量的资产和负债

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合 计
一、持续的公允价值计量				

(一)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
1、交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 债务工具投资	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 权益工具投资	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 衍生金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
2、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	0.00	0.00	0.00	0.00
(二)可供出售金融资产		0.00	0.00	
1、债务工具投资	0.00	0.00	0.00	0.00
2、权益工具投资		0.00	0.00	
3、其他	0.00	0.00	0.00	0.00
(三)持续以公允价值计量的负债总额	0.00	0.00	0.00	0.00
二、非持续的公允价值计量				
(一)持有待售资产	0.00	0.00	0.00	0.00
非持续以公允价值计量的资产总额	0.00	0.00	0.00	0.00
非持续以公允价值计量的负债总额	0.00	0.00	0.00	0.00

2、持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

无

3、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

无

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
福建泰禾投资有限公司	控股股东	实业投资	70,000,000.00	77.51%	77.51%

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。

本企业最终控制方为黄其森先生。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1、在子公司中的权益。

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
泰禾（福建）集团有限公司	同一实际控制人控制
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

4、关联交易情况

(1) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
泰禾（福建）集团有限公司	本公司	管理“锦绣水乡”房地产项目，管理服务包括建筑设计、工程管理、销售代理和综合管理等	2013年11月01日	本合同委托期限自本合同正式生效之日起叁年，上述委托期限届满后，如甲、乙双方对合同内容无异议，则本合同可自动延续	1、设计管理服务费、工程管理服务费，分别为项目销售总额的2%，但分别不低于每年400万元。2、品牌使用及综合管理费，为项目销售总额的1%，但不低于每年200万元。	9,433,962.27

(2) 关联租赁情况

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
泰禾（福建）集团有限公司	房屋租赁	746,520.00	746,520.00
泰禾（福建）集团有限公司	房屋租赁	921,312.00	921,312.00

(3) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕	备注
泰禾新世界	720,000,000.00	2013年06月19日	2016年06月18日	否	注1

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
北京中维泰禾	780,000,000.00	2014年01月28日	2019年01月27日	否	
福州泰禾、北京泰禾嘉华	1,200,000,000.00	2014年05月27日	2016年11月26日	否	注2
北京祥筑	533,000,000.00	2014年04月08日	2016年04月07日	否	注3
北京泰禾	1,200,000,000.00	2012年09月28日	2015年09月27日	否	注4
北京泰禾置业	290,000,000.00	2014年12月25日	2017年12月25日	否	注5
福建中维	400,000,000.00	2014年10月22日	2015年03月22日	否	注6
化学农药	80,000,000.00	2014年02月10日	2015年02月09日	否	注7
化学农药	200,000,000.00	2014年04月17日	2016年04月16日	否	注8
福州泰维	223,680,000.00	2013年08月09日	2016年08月08日	否	注9
福州中维	250,000,000.00	2014年05月10日	2015年05月09日	否	
泰禾新世界	700,000,000.00	2014年03月18日	2015年05月17日	否	
福州泰屿	132,500,000.00	2013年12月07日	2016年12月06日	否	
泉州华大	250,000,000.00	2014年09月02日	2015年03月10日	否	
福州泰瑞	300,000,000.00	2014年08月12日	2016年08月12日	否	
上海禾启	1,400,000,000.00	2014年04月10日	2017年04月09日	否	注10
福州泰禾	400,000,000.00	2014年07月01日	2015年04月01日	否	注11
福州中维	1,200,000,000.00	2012年12月21日	2020年12月20日	否	
北京泰禾置业	1,000,000,000.00	2014年11月18日	2017年11月18日	否	
福州泰禾、福州泰屿	189,500,000.00	2013年06月30日	2015年06月29日	否	注12
福州泰禾、福州中夏	2,323,471,045.85	2014年01月24日	2017年01月23日	否	
福建中维、尤溪泰禾	100,000,000.00	2014年12月31日	2015年12月31日	否	
福州泰禾、福州泰航	400,000,000.00	2014年01月20日	2015年07月20日	否	注13
福州泰航	9,300,000.00	2014年04月04日	2015年04月04日	否	
北京中维	3,820,000,000.00	2014年06月12日	2017年06月11日	否	
泰禾新世界	1,100,000,000.00	2014年03月24日	2017年09月23日	否	
南京吉庆	800,000,000.00	2014年09月29日	2017年08月13日	否	
北京中维泰禾	600,000,000.00	2013年12月30日	2015年12月29日	否	注14
福州泰福	186,000,000.00	2014年04月09日	2015年04月08日	否	注15
福州泰禾	1,000,000,000.00	2014年06月13日	2016年06月12日	否	
福州泰禾	250,000,000.00	2014年12月19日	2015年02月19日	否	注16
石狮泰禾	700,000,000.00	2013年08月30日	2015年08月29日	否	
北京泰禾	450,000,000.00	2013年12月20日	2015年12月29日	否	注17
泉州华大	700,000,000.00	2014年04月15日	2016年04月14日	否	注18
江阴泰禾	250,000,000.00	2014年12月26日	2016年12月26日	否	
福州泰禾、北京嘉信	2,406,666,700.00	2014年08月27日	2017年02月26日	否	注19
泰禾新世界	400,000,000.00	2014年12月11日	2015年12月20日	否	注20
上海红御房产	600,000,000.00	2013年10月30日	2015年10月29日	否	注21
北京泰禾	692,800,000.00	2013年11月15日	2015年11月14日	否	注22
厦门泰禾	2,100,000,000.00	2014年02月28日	2016年02月27日	否	注23
泉州连禾置业	850,000,000.00	2014年08月28日	2017年08月28日	否	注24
化学农药	316,992,800.00	2012年07月25日	2017年07月24日	否	注25

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
福州泰禾、北京泰禾嘉盈	923,600,000.00	2013年09月18日	2015年09月17日	否	注26
上海泰维	1,500,000,000.00	2013年12月31日	2015年06月30日	否	注27
北京泰禾	450,000,000.00	2013年02月05日	2015年02月04日	否	注28
泰禾新世界	98,837,252.00	2012年08月03日	2015年08月03日	否	注29
泉州华大	25,000,000.00	2013年11月07日	2016年10月07日	否	注30
福州泰屿	223,000,000.00	2013年12月18日	2016年10月18日	否	

关联担保情况说明

注1、泰禾新世界以东二环泰禾城市广场项目在建工程及土地使用权作抵押，北京中维泰禾以朝阳区孙河项目在建工程及土地使用权作抵押，向金融机构借款，并由本公司提供担保，截止2014年12月31日，融资余额为1,500,000,000.00元。

注2、福州泰禾、北京泰禾嘉华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、北京泰禾嘉华投资，以北京大兴项目土地使用权作抵押，福州泰禾以持有的北京泰禾嘉华股权作质押，并由本公司提供担保，截止2014年12月31日，融资余额为1,200,000,000.00元。

注3、福州泰禾、北京祥筑、北京万科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、北京祥筑投资，福州泰禾以持有的北京祥筑股权作质押，并由本公司提供担保，截止2014年12月31日，融资余额1,000,000,000.00元，其中担保余额533,000,000.00元。

注4、北京泰禾以北京红御（运河岸上的院子）项目部分建工程作抵押，向金融机构借款，由福建中维、许丽文女士以持有的北京泰禾股权作质押，并由本公司提供担保，截止2014年12月31日，融资余额为1,200,000,000.00元。

注5、北京泰禾置业向金融机构融资，由本公司提供担保，截止2014年12月31日，融资余额290,000,000.00元。

注6、福建中维、福州泰禾与金融机构签订协议，福州泰禾以持有的福建中维50%的股权和持有的天津中维泰禾100%股权进行质押，并由本公司及黄其森先生提供担保，截止2014年12月31日，融资余额为400,000,000.00元。

注7、化学农药与金融机构签订的委托贷款合同，由本公司及黄其森先生提供担保，截止2014年12月31日，融资余额为80,000,000.00元。

注8、化学农药以债权转让方式向金融机构融资，由本公司、黄其森先生提供担保。截止2014年12月31日，融资余额为200,000,000.00元。

注9、福州泰维以闽侯县南通首府项目在建工程及土地使用权作抵押、福州中维以五四北泰禾广场部分房屋所有权作抵押、福州泰屿以泰禾红悦项目A地块在建工程及相应土地使用权作抵押、泰禾新世界以东二环泰禾广场部分土地抵押、泉州华大以泰禾广场项目的部分在建工程及相应的土地使用权作抵押、福州泰瑞以泰禾长乐红誉二期项目在建工程及土地使用权作抵押向金融机构融资，并由本公司、黄其森先生提供担保，截止2014年12月31日，融资余额为1,856,180,000.00元。

注10、上海禾启以上海青浦项目土地使用权签订抵押合同，以福建中维持有的股权作质押向金融机构借款，并由本公司、黄其森先生提供担保，截止2014年12月31日，融资余额为1,400,000,000.00元。

注11、福州泰禾以温泉公寓房产、泰禾红峪项目的部分房屋及部分地下车位、泰禾红树林的部分房屋及部分地下车位作抵押，由福州泰禾以持有的福建中维30%股权作质押；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，由本公司、福州泰禾、福建中维以持有的福州中维股权作质押；北京泰禾置业以拾景园项目部分在建工程及相应的土地使用权作抵押，福州泰禾以持有的北京泰禾置业的股权作质押，向金融机构融资，并由本公司、黄其森先生提供担保，截止2014年12月31日，融资余额为2,600,000,000.00元。

注12、福州泰禾、福州泰屿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、福州泰屿投资，福州泰禾以持有的福州泰屿股权作质押；福州泰禾、福州中夏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、福州中夏投资，福州泰禾以持有的福州中夏股权作质押；福建中维、尤溪泰禾、福州泰禾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建中维、尤溪泰禾投资，福建中维以持有的尤溪泰禾股权、福州泰禾以持有的福州泰盛置业股权作质押。上述合作协议由本公司、黄其森先生提供担保。截止2014年12月31日，融资余额为2,612,971,045.85元。

注13、福州泰航以长乐红峪一期项目在建工程及土地使用权作抵押，由福州泰禾以持有的福州泰航、福州泰瑞股权作质押；北京中维以北京西局项目土地使用权作抵押，福州泰禾以持有的北京中维部分股权作质押；泰禾新世界以东二环泰禾广场部分在建工程及土地使用权作抵押，福州泰禾以持有的泰禾新世界股权作质押；南京吉庆以南京院子项目的土地使用权及地上新建及改扩建房屋建筑工程作抵押，福州泰禾以持有的南京吉庆股权作质押，向金融机构融资，并由本公司、黄其森先生提供担保。截止2014年12月31日，融资余额为6,129,300,000.00元。

注14、福州泰禾、福建中维、北京中维泰禾与金融机构签订协议，福州泰禾、福建中维以持有的北京中维泰禾股权作质押（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2014年12月31日，融资余额为600,000,000.00元。

注15、福州泰福、福州泰禾分别与金融机构签订合作协议，以受让股权及股东借款方式融资，上述合作协议由本公司、黄其森先生提供担保。截止2014年12月31日，融资余额为1,186,000,000.00元。

注16、福州泰禾与金融机构签订协议，以受让特定资产收益权的方式向福州泰禾投资，并以泰禾红峪项目的部分在建工程及相应的土地使用权、红树林C项目高层部分房产和红树林二期暨泰禾红峪部分房产作抵押；石狮泰禾与金融机构签订协议，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在建工程及土地使用权作抵押。上述协议由本公司、黄其森先生提供担保。截止2014年12月31日，融资余额为950,000,000.00元。

元。

注17、北京泰禾以债权转让方式向金融机构融资，由福州泰禾以持有的宁德中维股权作质押，以宁德中维持有的泰禾·红树林项目土地使用权作抵押，并由本公司、黄其森先生及其夫人叶荔女士提供担保。截止2014年12月31日，融资余额为450,000,000.00元。

注18、泉州华大以华大地块一期土地使用权作抵押、由福州泰禾以持有的泉州华大股权作质押；江阴泰禾以江阴院子项目在建工程及相应土地使用权作抵押，由福州泰禾以持有的江阴泰禾股权作质押，向金融机构融资，并由本公司、黄其森先生及其夫人叶荔女士提供担保。截止2014年12月31日，融资余额为950,000,000.00元。

注19、福州泰禾、北京嘉信与合作方签订协议，以受让股权及股东借款的方式向福州泰禾、北京嘉信投资，以大兴项目的土地使用权作抵押，以福州泰禾持有的北京嘉信股权作质押，并由本公司、黄其森先生及其夫人叶荔女士提供担保，截止2014年12月31日，融资余额2,406,666,700.00元。

注20、泰禾新世界以东二环项目的部分土地使用权作抵押向金融机构融资，并由本公司和黄其森先生及其夫人叶荔女士提供担保，截止2014年12月31日，融资余额400,000,000.00元。

注21、福州泰禾、上海红御地产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、上海红御地产投资，以上海天目西路街道103街坊27丘的土地使用权作抵押，以上海红御地产股权作质押，由本公司、江阴泰禾提供担保。截止2014年12月31日，融资余额为600,000,000.00元。

注22、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融资，并由本公司、泰禾投资及黄其森先生提供担保。截止2014年12月31日，融资余额为692,800,000.00元。

注23、厦门泰禾以厦门海沧新阳地块土地使用权作抵押，由福州泰禾以持有的厦门泰禾股权作质押，并由本公司、泰禾投资及黄其森先生提供担保向金融机构融资，截止2014年6月30日，融资余额为2,100,000,000.00元。

注24、泉州连禾置业以东海泰禾广场项目土地使用权作抵押向金融机构融资，由本公司、黄其森先生及许清水先生提供担保，截止2014年12月31日，融资余额850,000,000.00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，向金融机构融资，并由本公司、福州泰禾及黄其森先生提供担保，截止2014年12月31日，融资余额为316,992,800.00元。

注26、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，以受让股权及股东借款的方式向福州泰禾、北京泰禾嘉盈、华澜恒泰投资，以石景山项目的土地使用权作抵押，以北京泰禾嘉盈股权作质押，并由本公司、华澜恒泰、黄其森先生提供担保（其中本公司及黄其森先生承担80%）。截止2014年12月31日，融资余额为1,153,800,000.00元，其中担保余额923,600,000.00元。

注27、福州泰禾、上海泰维与合作方签订合作协议，由上海泰维以增资方式引进合作方，增资完成后，该合作方持有上海泰维49%的股权，同时以福州泰禾持有的上海泰维51%的股权对合作协议的履行作质押担保，以海市宝山区高境镇高境社区N120301单元A1-07地块土地使用权对合作协议的履行作抵押担保。上述合作协议由本公司、厦门泰禾、中维泰禾置业、黄其森先生提供担保。截止2014年12月31日，融资余额为1,500,000,000.00元。

注28、北京泰禾以债权转让方式向金融机构融资，以北京红御（运河岸上的院子）项目部分在建工程作抵押，并由泰禾投资、黄其森先生提供担保，截止2014年12月31日，融资余额为450,000,000.00元。

注29、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融资，并由黄其森先生提供担保，截止2014年12月31日，融资余额为98,837,252.00元。

注30、泉州华大以泉州华大泰禾城市广场的土地使用权作抵押并转让部分项目赊销应收账款、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2014年12月31日，融资余额为248,000,000.00元。

(4) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
福建泰禾投资有限公司	本公司与泰禾投资签订股权转让协议，将持有隆化海峡矿业有限公司100%股权转让给泰禾投资。	38,200,000.00	0.00

(5) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
董事：		
黄其森	800,000.00	800,000.00

项目	本期发生额	上期发生额
庄友松	126,087.00	344,000.00
廖光文	600,000.00	600,000.00
沈琳	600,000.00	600,000.00
独立董事:		
洪波	100,000.00	100,000.00
张白	100,000.00	100,000.00
任真	100,000.00	100,000.00
监事:		
林章龙	266,000.00	328,000.00
丁毓琨	260,000.00	305,000.00
陈利定	276,000.00	246,000.00
其他高级管理人员:		
郑钟	600,000.00	430,000.00
葛勇	570,000.00	430,000.00
朱进康	600,000.00	420,000.00
王星明	600,000.00	600,000.00
洪再春	360,000.00	0.00
王传序	272,000.00	600,000.00

(6) 其他关联交易

根据本公司2014年12月29日第七届董事会第二十三次董事会决议和2015年1月15日的2015年第一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45亿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。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（利率不超过12%）和资金的实际占用天数，计算应负担的利息金额。截止2014年12月31日尚欠泰禾投资统借统还资金4,311,423,558.72元，本年共承担借款利息178,945,052.34元。

5、关联方应收应付款项

(1) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
短期借款	福建泰禾投资有限公司	4,311,423,558.72	2,681,265,097.00
应付利息	福建泰禾投资有限公司	114,615,770.13	2,297,201.29

十三、承诺及或有事项

1、承诺事项

(1) 2015年至2017年股东回报规划:

1) 公司可采用现金、股票或者现金与股票相结合的方式或者法律、法规允许的其他方式分配利润，且公司的利润分配政策应保持连续性和稳定性；2) 2015年至2017年公司在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，以现金方式累计分配的利润原则上不少于该三年实现的年均可分配利润的百分之三十，具体每个年度的分红比例由董事会根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案；公司处于成长期且有重大资金支出安排，公司2015年至2017年每年现金分红在当年利润分配中所占比例不低于20%；3) 在确保足额现金股利分配的前提下，公司可以另行增加股票股利方式分配利润。利润分配不得超过累计可分配利润的范围，且利润分配政策不得违反国家相关法

规的规定。公司应当采取有效措施保障公司具备现金分红能力，在有条件的情况下，可进行中期现金分红。

(2) 本公司及子公司相互担保、抵押及质押情况见附注十一、5(3)。

2、或有事项

资产负债表日存在的重要或有事项：

1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

(1) 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。该项诉讼对公司本年经营成果及财务状况尚未产生影响。

(2) 本公司之子公司福州泰禾接获福建省高级人民法院《应诉通知书》〔(2014)闽民初字第76号〕，福建六建集团有限公司（以下简称“福建六建”）就泰禾·红峪项目建设工程施工合同纠纷起诉福州泰禾，泰禾（福建）集团有限公司被列为第二被告。为维护公司的合法利益，福州泰禾向福建省高级人民法院提起了反诉。双方各自主张赔偿相关损失，其中本诉原告(福建六建)诉讼请求本诉被告（福州泰禾）支付包括工程款、资金占用费、违约金等合计55,281.09万元；反诉原告（福州泰禾）诉讼请求本诉原告（福建六建）赔偿损失合计65,801.29万元。经本公司相关部门及代理律师综合判断，本次诉讼福州泰禾胜诉可能性较大，同时双方纠纷相关工程占公司整体在建工程量比重较小，且该项目尚未完全结算，该诉讼对本公司经营成本及财务状况尚未产生影响。截止目前，该诉讼尚在申诉中。

除以上诉讼外，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1,069,050.87平方米按揭贷款852,019.19万元提供担保。

3、本公司及子公司相互担保及抵押情况见附注十二、4(3)。

十四、资产负债表日后事项

根据子公司福州泰禾与福州恒泰园林景观工程有限公司签订的股权转让协议及天津中维2015年1月的股东会决议，福州泰禾以28,603,407.10元将持有天津中维100%股权转让给福州恒泰园林景观工程有限公司。2015年1月已经完成工商变更手续并已经收到股权转让款。

截止报告日，除上述事项外，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。

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	7,514,013.36	66.63%	0.00	0.00%	7,514,013.36
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	42,452.60	100.00%	2,122.63	5.00%	40,329.97	3,763,545.57	33.37%	2,180,211.92	57.93%	1,583,333.65
单项金额不重	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	42,452.60	100.00%	2,122.63	5.00%	40,329.97	11,277,558.93	100.00%	2,180,211.92	57.93%	9,097,347.01

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内	42,452.60	2,122.63	5.00%
合计	42,452.60	2,122.63	5.00%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 5,272,434.99 元；本期收回或转回坏账准备金额 225,742.19 元。

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	7,683,945.45

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
福建省三明市三农农化销售有限公司	货款	5,579,387.90	账龄长，无法收回	第七届董事会第二十三次会议	是
法人单位 1	货款	1,824,250.80	账龄长，无法收回	第七届董事会第二十三次会议	否
法人单位 2	货款	117,009.24	账龄长，无法收回	第七届董事会第二十三次会议	否
合计	--	7,520,647.94	--	--	--

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	2,038,232,497.24	99.99%	0.00	0.00%	2,038,232,497.24
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	251,356.38	0.01%	56,305.40	22.40%	195,050.98
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
合计	2,038,483,853.62	100.00%	56,305.40	22.40%	2,038,427,548.22

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	852,559,809.73	99.67%	0.00	0.00%	852,559,809.73
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,850,530.35	0.33%	2,555,008.59	89.63%	295,521.76
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
合计	855,410,340.08	100.00%	2,555,008.59	89.63%	852,855,331.49

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
泰禾新世界	706,143,935.97	0.00	0.00%	合并范围内关联方往来不计提坏账
北京泰禾置业	658,925,000.00	0.00	0.00%	合并范围内关联方往来不计提坏账
福州泰盛	230,920,000.00	0.00	0.00%	合并范围内关联方往来不计提坏账
福州中夏	200,000,000.00	0.00	0.00%	合并范围内关联方往来不计提坏账
福州中维	115,590,561.27	0.00	0.00%	合并范围内关联方往来不计提坏账
宁德市中维	100,000,000.00	0.00	0.00%	合并范围内关联方往来不计提坏账
福建中维	26,653,000.00	0.00	0.00%	合并范围内关联方往来不计提坏账
合计	2,038,232,497.24	0.00	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内	196,728.93	9,836.45	5.00%
1至2年	9,065.00	906.50	10.00%
2至3年	0.00	0.00	0.00%
3年以上	45,562.45	45,562.45	100.00%
合计	251,356.38	56,305.40	22.40%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 766,301.87 元；本期收回或转回坏账准备金额 128,100.72 元。

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	3,385,426.80

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
福州天迪农化有限公司	往来款	737,887.08	账龄长，无法收回	第七届董事会第二十三次会议	是
法人单位 1	预付货款	600,000.00	账龄长，无法收回	第七届董事会第二十三次会议	否
法人单位 2	土地平整费	500,000.00	账龄长，无法收回	第七届董事会第二十三次会议	否
自然人	预付货款	450,000.00	账龄长，无法收回	第七届董事会第二十三次会议	否
法人单位 3	诉讼费	285,574.42	账龄长，无法收回	第七届董事会第二十三次会议	否
法人单位 4	预付货款	228,668.92	账龄长，无法收回	第七届董事会第二十三次会议	否
法人单位 5	预付货款	157,260.00	账龄长，无法收回	第七届董事会第二十三次会议	否
合计	--	2,959,390.42	--	--	--

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	2,038,232,497.24	852,559,809.73
备用金	80,627.20	274,041.66
其他	170,729.18	2,576,488.69
合计	2,038,483,853.62	855,410,340.08

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
泰禾新世界	往来款	706,143,935.97	1 年以内	34.35%	0.00
北京泰禾置业	往来款	658,925,000.00	1 年以内	32.06%	0.00
福州泰盛	往来款	230,920,000.00	1 年以内	11.23%	0.00
福州中夏	往来款	200,000,000.00	1 年以内	9.73%	0.00
福州中维	往来款	115,590,561.27	1 年以内	5.62%	0.00

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
合计	--	1,911,579,497.24	--	93.00%	0.00

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,113,025,953.82	19,969,000.00	2,093,056,953.82	2,163,025,953.82	19,969,000.00	2,143,056,953.82
合计	2,113,025,953.82	19,969,000.00	2,093,056,953.82	2,163,025,953.82	19,969,000.00	2,143,056,953.82

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
福建三农化学进出口有限公司	19,000,000.00	0.00	0.00	19,000,000.00	0.00	19,000,000.00
福建省三明市三农农化销售有限公司	475,000.00	0.00	0.00	475,000.00	0.00	475,000.00
福建三农集团福州天迪农化有限公司	494,000.00	0.00	0.00	494,000.00	0.00	494,000.00
福建三农农化有限公司	6,000,000.00	0.00	0.00	6,000,000.00	0.00	0.00
福建三农化学农药有限责任公司	400,000,000.00	0.00	0.00	400,000,000.00	0.00	0.00
福州泰禾房地产开发有限公司	1,213,612,672.73	0.00	0.00	1,213,612,672.73	0.00	0.00
福州中维房地产开发有限公司	473,444,281.09	0.00	0.00	473,444,281.09	0.00	0.00
隆化海峡矿业有限公司	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	0.00	0.00	0.00
合计	2,163,025,953.82	0.00	50,000,000.00	2,113,025,953.82	0.00	19,969,000.00

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	9,433,962.27	0.00	3,893,931.57	1,721,838.40
其他业务	595,362.82	542,822.99	553,411.03	493,615.43
合计	10,029,325.09	542,822.99	4,447,342.60	2,215,453.83

5、投资收益

单位：元

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	120,000,000.00	721,320,828.12

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	0.00	0.00
处置长期股权投资产生的投资收益	-11,800,000.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	0.00	0.00
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	0.00	0.00
持有至到期投资在持有期间的投资收益	0.00	0.00
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	0.00	0.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	0.00	0.00
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	0.00	0.00
合计	108,200,000.00	721,320,828.12

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-153,278.70	
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）	479,954.17	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-10,420,199.01	
不需支付的款项	3,729,361.46	
减：所得税影响额	-1,624,389.99	
少数股东权益影响额	-518,546.33	
合计	-4,221,225.76	--

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

√ 适用 □ 不适用

项目	涉及金额	原因
锦绣水乡（现推广名为“福州院子”）	9,433,962.27	本公司受托经营管理锦绣水乡项目，本报告期内形成的设计管理服务、工程管理服务、品牌使用及综合管理费合计943.40万元，上述收入在本公司经营范围内，为公司经营业务活动形成的正常收入，且具有可持续性，因此本公司未将其列入非经常性损益。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	22.56%	0.7705	0.7705
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	22.68%	0.7747	0.7747

3、会计政策变更相关补充资料

√ 适用 □ 不适用

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

单位：元

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	2,731,521,399.70	6,617,371,792.18	3,353,985,909.27
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,208,530.41		
应收票据	330,110.00		10,134,613.88
应收账款	329,253,321.49	440,028,123.54	429,404,853.94
预付款项	1,692,758,136.81	4,019,348,398.15	4,233,211,478.75
其他应收款	28,224,297.03	36,375,218.56	261,815,780.35
存货	8,140,356,429.21	23,373,373,653.76	52,554,058,256.13
流动资产合计	12,926,652,224.65	34,486,497,186.19	60,842,610,892.32
非流动资产：			
可供出售金融资产	259,640,000.00	259,640,000.00	259,640,000.00
投资性房地产	5,796,743.20	5,345,698.80	8,341,430.88
固定资产	34,930,388.49	72,042,291.84	376,390,396.40
在建工程	238,383,873.68	571,483,353.52	385,194,592.95
无形资产	73,071,434.44	103,232,974.98	69,867,994.20
商誉			187,012,083.34
长期待摊费用	2,810,490.50	4,952,344.82	3,427,115.10
递延所得税资产	104,231,953.50	192,176,253.18	262,968,075.28
其他非流动资产	3,000,000.00		
非流动资产合计	721,864,883.81	1,208,872,917.14	1,552,841,688.15
资产总计	13,648,517,108.46	35,695,370,103.33	62,395,452,580.47
流动负债：			
短期借款	404,565,097.00	6,225,965,097.00	7,986,423,558.72
应付票据	25,700,000.00	15,000,000.00	
应付账款	349,102,864.03	1,201,779,504.27	3,307,786,301.97
预收款项	3,650,549,025.41	6,514,552,847.50	11,283,519,033.06
应付职工薪酬	12,298,598.35	28,869,154.48	42,253,195.57
应交税费	158,980,341.45	513,002,832.84	537,942,095.50
应付利息	21,211,560.60	103,829,791.56	354,473,285.88
应付股利	2,252,693.00	2,252,693.00	2,252,693.00
其他应付款	315,206,137.78	788,308,286.08	947,636,387.46
一年内到期的非流动负债	391,351,402.00	1,511,100,000.00	7,645,337,252.00
流动负债合计	5,331,217,719.62	16,904,660,206.73	32,107,623,803.16
非流动负债：			
长期借款	5,842,857,252.00	13,525,899,752.00	23,362,410,545.85

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
长期应付款	16,753,764.21	16,753,764.21	12,907,809.61
预计负债	3,000,000.00		
递延收益	151,938,507.76	157,680,042.06	157,497,231.90
递延所得税负债	19,751.81		32,712,339.45
非流动负债合计	6,014,569,275.78	13,700,333,558.27	23,565,527,926.81
负债合计	11,345,786,995.40	30,604,993,765.00	55,673,151,729.97
所有者权益：			
股本	1,017,177,993.00	1,017,177,993.00	1,017,177,993.00
资本公积	462,589,102.24	807,011,020.90	586,652,811.88
盈余公积	72,703,572.19	84,441,582.27	84,441,582.27
未分配利润	623,528,698.92	1,340,149,081.48	2,112,864,262.16
归属于母公司所有者权益合计	2,175,999,366.35	3,248,779,677.65	3,812,183,550.93
少数股东权益	126,730,746.71	1,841,596,660.68	2,910,117,299.57
所有者权益合计	2,302,730,113.06	5,090,376,338.33	6,722,300,850.50
负债和所有者权益总计	13,648,517,108.46	35,695,370,103.33	62,395,452,580.47

第十二节 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

法定代表人：黄其森

二〇一五年四月九日