

泰禾集团股份有限公司

2015 年年度报告



2016 年 03 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。

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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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性承诺，请投资者注意投资风险。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 1,244,450,720 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	7
第三节 公司业务概要.....	12
第四节 管理层讨论与分析.....	14
第五节 重要事项	31
第六节 股份变动及股东情况.....	48
第七节 优先股相关情况.....	54
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	55
第九节 公司治理	60
第十节 财务报告	65
第十一节 备查文件目录.....	166

释义

释义项	指	释义内容
泰禾集团、公司、本公司	指	泰禾集团股份有限公司
泰禾福建	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
上海红御投资	指	上海红御投资管理有限公司
中维商业物业	指	福州中维商业物业管理有限公司
进出口	指	福建省三农化学进出口有限公司
三农销售	指	福建省三明市三农农化销售有限公司
三农农化	指	福建三农农化有限公司
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
北京泰禾园林	指	北京泰禾中维园林绿化有限公司
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
盛源德利	指	福州盛源德利实业有限公司

中维实业	指	福州中维实业有限公司
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
新世界商业物业	指	福州泰禾新世界商业物业管理有限公司
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
俱乐部	指	北京泰禾商务俱乐部有限公司
北京泰禾物业	指	北京泰禾中维物业管理有限公司
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
天津中维	指	天津中维泰禾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
泉州泰禾物业	指	泉州泰禾商业物业管理有限公司
泉州连禾商管	指	泉州连禾商业物业管理有限公司
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
石狮泰禾物业	指	石狮泰禾商业物业管理有限公司
泉州连禾商贸	指	泉州连禾商贸实业有限公司
上海禾启	指	上海禾启房地产开发有限公司
盛华商贸	指	泉州盛华商贸实业有限公司
福州泰悦	指	福州泰悦房地产开发有限公司
美鸿林业	指	福州美鸿林业有限公司
泰禾金控	指	泰禾金控（平潭）集团有限公司
泰禾香港	指	泰禾集团（香港）有限公司
泰禾发展	指	泰禾集团发展有限公司
石狮奇幻传播	指	石狮奇幻文化传播有限公司
北京嘉兴	指	北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司

泰禾酒店管理	指	福州泰禾酒店管理有限公司
上海禾苗	指	上海禾苗股权投资基金管理有限公司
上海懿禾	指	上海懿禾资产管理有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	泰禾集团	股票代码	000732
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	泰禾集团股份有限公司		
公司的中文简称	泰禾集团		
公司的外文名称（如有）	THAIHOT GROUP CO.,LTD		
公司的法定代表人	黄其森		
注册地址	福建省三明市梅列区徐碧		
注册地址的邮政编码	365000		
办公地址	福州市湖东路 43 号奥林匹克大厦六楼		
办公地址的邮政编码	350003		
公司网址	http://www.thaihot.com.cn		
电子信箱	thaihot@thaihot.com.cn		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	洪再春	黄汉杰
联系地址	福州市湖东路 43 号奥林匹克大厦六楼	福州市湖东路 43 号奥林匹克大厦六楼
电话	0591-87580732	0591-87731557
传真	0591-87731800	0591-87731800
电子信箱	dongmi@thaihot.com.cn	huanghj@thaihot.com.cn

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《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

统一社会信用代码	91350000155584573M
----------	--------------------

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

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座	贺星强、李晓东	2015 年 9 月 30 日-2016 年 12 月 31 日

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否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

	2015 年	2014 年		本年比上年增减	2013 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入（元）	14,813,258,428.98	8,372,325,812.19	8,372,325,812.19	76.93%	6,128,499,563.81	6,128,499,563.81
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,325,155,637.50	783,762,082.30	784,102,302.72	69.00%	728,358,392.64	728,635,979.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,371,586,334.88	787,983,308.06	788,323,528.48	73.99%	725,303,315.43	725,580,902.15
经营活动产生的现金流量净额（元）	-2,350,789,048.94	-16,625,705,221.07	-16,625,705,221.07	不适用	-11,441,271,779.10	-11,441,271,779.10
基本每股收益（元/股）	1.2339	0.7705	0.7709	60.06%	0.7161	0.7163
稀释每股收益（元/股）	1.2339	0.7705	0.7709	60.06%	0.7161	0.7163
加权平均净资产收益率	20.63%	22.56%	22.53%	-1.90%	26.23%	26.19%

	2015 年末	2014 年末		本年末比上年末增减	2013 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产（元）	84,781,627,859.65	62,395,452,580.47	62,406,089,156.35	35.85%	35,695,370,103.33	35,701,719,413.62
归属于上市公司股东的净资产（元）	13,445,549,301.86	3,812,183,550.93	3,820,160,982.84	251.96%	3,248,779,677.65	3,253,541,660.37

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

根据本公司第七届董事会第三十六次会议决议，本公司自2015年9月1日起对投资性房地产由成本法进行后续计量转换为采用公允价值模式进行后续计量。根据企业会计准则规定，本次会计政策变更应当对财务报表进行追溯调整。追溯调整后对定期报告合并所有者权益及合并净利润的影响情况如下：

对2014年12月31日合并所有者权益及2014年度合并净利润的影响

单位：人民币元

项目	变更前	变更后	影响金额	影响比例
股本	1,017,177,993.00	1,017,177,993.00	0.00	0.00%
资本公积	586,652,811.88	586,652,811.88	0.00	0.00%
盈余公积	95,488,483.89	96,286,227.08	797,743.19	0.84%
未分配利润	2,112,864,262.16	2,120,043,950.88	7,179,688.72	0.34%
归属于母公司所有者权益合计	3,812,183,550.93	3,820,160,982.84	7,977,431.91	0.21%
少数股东权益	2,910,117,299.57	2,910,117,299.57	0.00	0.00%
所有者权益合计	6,722,300,850.50	6,730,278,282.41	7,977,431.91	0.12%
净利润	712,311,113.03	712,651,333.45	340,220.42	0.05%
归属于母公司所有者的净利润	783,762,082.30	784,102,302.72	340,220.42	0.04%
少数股东损益	-71,450,969.27	-71,450,969.27	0.00	0.00%

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	1,244,450,720
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	1.0649

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,149,021,192.77	3,016,545,222.54	2,378,219,194.51	8,269,472,819.16
归属于上市公司股东的净利润	238,403,888.17	327,699,933.01	257,834,096.32	501,217,720.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	249,109,758.67	320,849,062.85	277,042,017.58	524,585,495.78
经营活动产生的现金流量净额	1,457,751,084.16	-771,433,866.47	1,586,877,056.80	-4,623,983,323.43

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

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2015 年金额	2014 年金额	2013 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）	-212,849.63	-153,278.70	1,763,353.93	
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）	5,231,883.83	479,954.17	4,540,678.86	
债务重组损益	0.00	0.00	7,923,969.54	
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	0.00	0.00	-11,677,765.84	
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	0.00	0.00	800,466.96	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-70,132,273.76	-10,420,199.01	-667,820.81	
不需支付的款项	2,318,336.19	3,729,361.46	0.00	
减：所得税影响额	-15,698,725.86	-1,624,389.99	-367,295.08	
少数股东权益影响额（税后）	-665,480.13	-518,546.33	-4,899.49	

合计	-46,430,697.38	-4,221,225.76	3,055,077.21	--
----	----------------	---------------	--------------	----

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”）	49,317,357.33	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 4,931.74 万元，上述收入在本公司经营范围内，为公司经营业务活动形成的正常收入，且具有可持续性，因此本公司未将其列入非经常性损益。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司主要从事住宅地产和商业地产的开发。以泰禾“院子”、泰禾“红”系列为核心品牌的住宅地产产品，以“泰禾广场”为核心品牌的商业地产产品，在全国具有一定的品牌影响力。

公司坚持“扎根福建本土，深耕一线城市”的房地产战略布局，目前开发的项目遍及福建本土及以北京为中心的“京津冀”地区、以上海为中心的“长三角”地区，报告期内，公司已将项目拓展至深圳等华南强势区域。受益于国内一线房地产市场的景气形势，公司房地产业务展示了良好的盈利前景，公司的房地产战略布局的优势正日渐为市场所认同。

报告期内，公司在坚持房地产主业不动摇的前提下，积极寻求和拓展金融和投资领域的机会，参与发起设立海峡人寿、发起设立泰禾金控、投资深圳吉屋、收购福建一卡通等举措，为公司的下一步发展奠定了坚实基础。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
货币资金	经营及筹资活动产生的现金流入增加
投资性房地产	根据本公司第七届董事会第三十六次会议决议，本公司自 2015 年 9 月 1 日起对投资性房地产由成本法进行后续计量转换为采用公允价值模式进行后续计量
预付款项	期末预付土地款增加所致

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

1、战略制胜：一核两翼，进中求稳

2015年以来，泰禾集团坚持以房地产为核心，以金融和投资为两翼的发展战略，紧紧把握福建自贸区、“一带一路”核心区、京津冀一体化等历史性战略机遇，地产主业市场布局前瞻，土地储备优质，产品优势显著，再加上金融投资和互联网+的强势助力，将为企业持续创造新的业绩增长点和新的盈利模式，进而实现企业继续保持快速增长。

2、品牌制胜：精品战略，差异竞争

泰禾集团高品质、差异化的产品一直是制胜市场的利器，经过近20年的经营和提升，已经具备轻资产运作及品牌输出的实力。住宅类有泰禾院子系列、泰禾红系列、金系列，既能满足刚需刚改的需求，又有高端改善类的产品供客户选择。商业类的泰禾广场同样享誉全国，是当前中国楼市最具竞争力的产品之一。泰禾院子品牌已经深入人心，成为中国房地产最具竞

竞争力的产品线品牌，形成一整套成熟的品牌体系。公司与大型国企北科建合作开发“丽春湖院子”，与上市公司信达地产合作开发“上海院子”，充分显示了院子的品牌号召力，体现强大的形象辐射力。

3、资本制胜：金融思维，资本发力

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进一步优化公司资产负债结构，降低整体经营成本，确保公司可持续快速发展。

4、团队制胜：坚实基础，助力发展

公司一直重视管理团队和人力资源建设，为合适的人才搭建了适合施展才华的平台，根据公司战略、企业文化和价值观建立了三级人才培养体系，建立起较为完善的激励机制，而且经过近20年的发展，培养了一支具有丰富项目运作经验的员工队伍，为公司主营业务的持续发展以及未来战略的实现奠定了坚实的基础。报告期内，公司荣获2015年中国房地产最佳雇主企业30强及优质人才培养企业10强。

第四节 管理层讨论与分析

一、概述

2015年,我国国民经济保持了总体平稳、稳中有进、稳中有好的发展态势,基本面总体稳定,GDP比上年同期增长6.9%。在中央促消费、去库存的总基调下,房地产供需两端宽松政策频出,市场成交量稳步回升,行业运行环境显著改善,房价由2014年的下跌转为上涨。

国家统计局数据显示,全年全国房地产开发投资95,979亿元,比上年名义增长1.0%(扣除价格因素实际增长2.8%),其中住宅投资增长0.4%。房屋新开工面积154,454万平方米,比上年下降14.0%,其中住宅新开工面积下降14.6%。全国商品房销售面积128,495万平方米,比上年增长6.5%,其中住宅销售面积增长6.9%。全国商品房销售额87,281亿元,比上年增长14.4%,其中住宅销售额增长16.6%。房地产开发企业土地购置面积22,811万平方米,比上年下降31.7%。12月末,全国商品房待售面积71,853万平方米,比上年末增长15.6%。全年房地产开发企业到位资金125,203亿元,比上年增长2.6%。房地产行业集中度继续加大,市场竞争依然非常激烈,行业平均利润率继续下滑。全国住宅市场继续分化,三四线城市依然面临库存大、去化慢的问题,而北上广深等一线城市则出现量价齐升。一二线城市的改善性需求比例显著提升。

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,坚决贯彻高品质、高周转、控成本、增效益的经营策略,取得了显著的成效。

1、2015年公司房地产主业实现主营业务收入146亿,同比2014年有大幅度的增长。业内权威机构发布的统计数据显示,公司在2015年中国房地产企业销售TOP100榜单中排在第22位,同时公司进入中国房地产企业“产品能力”、“成长能力”、“融资能力”TOP20等单项榜单前列。公司还被权威媒体评为2015年度“最具影响力品牌企业”、“2015年沪深上市房地产公司投资价值TOP10”。此外,公司还获评为“2015年福州房地产市场地位领先企业”。

公司在福州、厦门、北京等区域市场均处于行业领先地位。2015年,北京市商品房销售面积为1554.7万平方米,比上年增长6.6%,其中,住宅销售面积为1127.3万平方米,下降1.2%;写字楼为243万平方米,增长77.6%;商业、非公益用房及其他为184.4万平方米,增长1.9%。公司在北京市场的合同销售金额排名市场第14位。2015年,福州商品房销售面积914.70万平方米,比上年-5.3%,其中住宅销售面积748.99万平方米,比上年-8.3%,公司在福州(含福州新区、闽侯)销售合同金额居于市场前列。而在厦门市,公司开发的厦门院子摘得单盘销售冠军的好成绩,并且依靠单盘贡献挤进厦门房企销售前十强。

2、创新土地、项目获取方式,加大项目合作开发力度。报告期内公司获取6块土地,其中两个地块为合作开发项目。土地储备主要为位于北京、深圳等一线城市及杭州等二线发达城市的优质地块,分别为北京昌平丽春湖地块、北京昌平南邵地块、深圳宝安尖岗山地块及杭州余杭地块。新增土地储备38.69万平方米(新增权益面积为31.14万平方米)。截止报告期末,公司已拿地未开工建筑面积为297.13万平方米。2016年1月、2月,公司继续采取合作开发的方式,获取三个项目,分别为上海新江湾项目、北京昌平南邵0303-07项目、福州长乐项目。

3、发挥资本市场融资功能,优化公司资产负债结构,推动企业快速健康发展。2015年,公司完成了重组恢复上市以来的首次非公开发行工作,募集资金40亿元人民币,极大地增强了公司资本实力,为公司的下一步发展打下坚实的基础。此外,报告期内公司发行四期私募公司债,合计融资金额达到80亿元人民币,改善了公司的资产负债结构,降低了公司的资金成本。

4、持续强化公司品牌形象,不断提升泰禾集团的品牌贡献度和产品溢价能力。2015年,泰禾品牌以70.75亿元的品牌价值上榜“2015中国房地产开发企业品牌价值50强”,泰禾院子、泰禾红系、泰禾广场等产品得到越来越多人士的认同。目前泰禾院子产品已经进入八座热点城市,共计十一个院子系项目正在建设开发中。公司倾心打造所在城市新名片的泰禾广场在

福建省福州市、泉州市以及石狮市陆续开业，形势喜人。继福建区域五个泰禾广场之后，在北京昌平，公司即将推出第一个一线城市的泰禾广场。而作为城市高端精品住宅代表的泰禾红御、红树林、红悦、红峪、红桥等项目则以高品质高性价比且独具中式风格获得了客户的一致认可，在各地都取得了良好销售业绩。

5、围绕以房地产为核心，以金融和投资为两翼的发展战略，开拓进取，在金融和投资领域布下重要棋子。公司与控股股东泰禾投资共同出资设立了泰禾金控（平潭）集团有限公司，并增资扩股到 25 亿元。同时公司还投资 1.5 亿元参与发起设立海峡人寿，并成功入股深圳吉屋，完成收购福建一卡通等，这些项目均符合公司发展战略，且有良好的发展前景。此外，公司投资的东兴证券在报告期内上市，实现了良好的投资增值效应，增厚了公司的所有者权益。

二、主营业务分析

1、概述

报告期内，公司实现营业总收入 1,481,325.84 万元，比上年同期增长 76.93%，实现归属于上市公司股东的净利润为 132,515.56 万元，比上年同期增长 69.00%。

（一）房地产业务

房地产业务一直是公司的核心业务，2015 年公司房地产板块实现营业收入 1,460,388.91 万元，结转面积 742,119.32 平方米，其中：住宅地产实现销售收入 1,133,322.18 万元，结转面积 605,207.82 平方米；商业地产实现销售收入 327,066.73 万元，结转面积 136,911.50 平方米。

2015年度分地区的营业数据表

分地区	营业收入（元）	营业成本（元）	毛利率（%）
福建区域	7,566,679,881.59	4,502,555,374.35	40.49%
北京区域	6,773,451,122.00	5,415,396,967.56	20.05%
华东区域	263,758,096.00	226,544,425.13	14.11%
合计	14,603,889,099.59	10,144,496,767.04	30.54%

1、住宅地产

2015 年百城住宅价格累计上涨 4.15%，一线城市全年累计涨幅高达 17.20%，较 2014 年扩大 16.62 个百分点，上海和北京分别上涨 15.32% 和 9.17%。受益于公司房地产项目布局主要位于上海、北京等一线城市及厦门、福州等二线发达城市的优势，公司住宅地产去化顺畅，效益显著。报告期内，公司的尤溪泰禾红峪、福州院子（受托管理项目）、泰禾上海红桥等项目实现首期开盘，受到市场普遍认可。另外，福州泰禾金尊府、泰禾厦门院子、北京院子、北京拾景园、上海泰禾红御等项目的售价不断走高，宁德泰禾红树林、长乐红誉、江阴院子等项目也持续热销。

2、商业地产

泰禾商业地产一直坚持差异化定位竞争和多元化精品商业模式，为所在区域量身打造城市核心资产。公司北京长安中心项目、北京泰禾中央广场项目分别于年内实现首期开盘，得到了投资者的极大认可。福州东二环泰禾广场东区项目、北京泰禾 1 号街区、泉州华大泰禾广场、泉州石狮泰禾广场、泉州东海泰禾广场等持续热销。

报告期内，公司完成两座泰禾广场的开业。2015 年 9 月，石狮泰禾广场隆重开业，该广场整体定位为一站式高端 SHOPPING MALL，购物中心实现多样创新，500 家品牌中，40% 品牌是首次进入石狮。2015 年 12 月，公司所属面积达 150 万平方米的海西最大商业综合体——福州东二环泰禾广场盛大开业，依托奢侈品购物中心、泰禾新天地商业街双商业引擎，开业以来的客流持续火爆，屡破福州市市场同期销售客流纪录。

截止 2015 年年末，公司在商业地产上已开业的自持物业面积已达到 32.50 万平方米。

（二）其他业务

2015年，公司收购了福建一卡通，介入第三方支付领域，进一步完善了商业管理平台。

2015年，公司下属福州泰禾物业管理有限公司被评为中国物业服务百强企业。公司始终向业主提供一流水准的物业服务。报告期内，公司物业服务新接管户数接近翻番，经过全体工作人员的努力，客户满意度保持在较高水平。

公司已设立酒店部，公司下属的福州东二环泰禾广场凯宾斯基酒店预计将于2016年5月正式开业。

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。

2、房地产项目情况

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(万平方米)	总可(租)售面积(万平方米)	计容建筑面积(万平方米)	预计总投资金额(万元)	报告期结算面积(万平方米)	报告期末累计已竣工建筑面积(万平方米)
福建中维	泰禾·红树林A、B区	100%	福州三环路浦上路交汇处	住宅及店面	销售中	19.88	38.66	35.66	438,176	0.17	43.96
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	17.58		0.17	21.64
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	43.19	454,323	5.47	23.82
北京泰禾	中国院子	63.63%	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	7.68	367,938	0.13	11.55
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	45.32	769,851	2.2	27.73
宁德中维	泰禾·红郡	100%	福建宁德市富春东南侧	住宅及店面	销售中	3.05	10.44	8.78	67,055	0.32	11.52
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	15.59	102,783	0.41	—
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	14.88	176,955	4.21	—
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	5.50	64,697	1.56	7.97
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	50.10	491,097	11.71	—
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	17.98	160,145	4.23	12.82
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	26.93	247,011	10.67	—
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	30.82	295,680	0.84	—
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	6.48	471,218	4.29	10.85
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	32.40	246,790	10.92	—
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	9.05	109,568	—	—
北京中维泰禾置业	泰禾1号街区	100%	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	16.35	496,138	6.90	25.34
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	13.20	214,099	4.77	18.89
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	2.12	131,760	—	—
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	首期开盘	2.13	10.50	10.54	369,298	—	—
厦门泰禾	泰禾·厦门院子	100%	厦门海沧区灌新路马銮湾大道交叉口东南侧	住宅及店面	销售中、开发中	17.27	42.84	37.40	769,545	4.29	—
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	10.34	356,323	—	—

福州泰福	永泰·泰禾红峪一期	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	11.67	69,579	—	—
福州中夏	福州东二环“泰禾广场”东区(含金尊府)	100%	福州市晋安区岳峰镇塔头路南侧, 化工路北侧	住宅、商业	销售中、开发中	17.24	31.82	56.97	1,049,744	0.95	—
福州泰盛置业	永泰葛岭项目	52.5%	福州市永泰县葛岭镇黄埔村	住宅、商业	首期未开盘	39.15	35.00	31.32	—	—	—
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	商业、住宅	销售中、开发中	12.98	39.25	48.03	503,752	—	—
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	首期开盘	6.37	11.45	12.06	264,732	—	—
北京中维	西府大院	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	17.05	1,056,016	—	—
北京祥筑	长阳半岛中央城	40%	北京市房山区长阳镇	商业、综合	销售中、开发中	14.26	15.76	16.39	278,957	0	0.20
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、商业	销售中、开发中	4.66	10.62	10.72	61,428	—	—
泰禾嘉华	泰禾中央广场	100%	北京市大兴区黄村镇 016、020 地块	商业、综合	首期开盘	5.26	13.37	8.27	1,146,661	—	—
泰禾嘉信	泰禾中央广场	100%	北京市大兴区黄村镇 017、021 地块	商业、综合	首期开盘	8.20	26.23	17.65		—	—
南京吉庆	南京院子	100%	南京市秦淮区“颜料坊地块”	住宅、商业	首期未开盘	4.17	3.2588	3.72	148,973	—	—
尤溪泰禾	尤溪泰禾·红峪	100%	三明市尤溪县三奎新城	住宅、商业	销售中、开发中	7.20	17.87	17.98	52,280	—	—
福州泰悦	永泰红峪二期、三期	100%	福州永泰县城峰镇太原村	住宅及店面	销售中、开发中	10.61	19.57	17.49	82,397	—	—
瑞坤置业	丽春湖	49%	北京市昌平区沙河镇北沙河北侧	住宅	首期未开盘	7.8814	10.71	8.28	449,383	—	—
泰禾嘉兴	昌平南邵项目	100%	北京市昌平区南邵镇 0303-54 地块	住宅及店面	首期未开盘	8.39	17	20.97	544,969	—	—
杭州泰峪	杭州院子	49%	杭州市余杭区杭州未来科技城	住宅	首期未开盘	6.92	6.98	7.05	202,027	—	—
深圳泰禾	深圳院子	100%	宝安区尖岗山片区	住宅	首期未开盘	4.89	8.97	8.20	—	—	—

公司房地产出租情况

项目	业态	权益比例	楼面面积(平方米)	出租率
福州五四北泰禾广场	商业地产	100%	90,710.34	96.44%
福州东二环泰禾广场	商业地产	100%	128,819.64	86%
石狮泰禾广场	商业地产	100%	105,466.67	95%

3、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2015 年		2014 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	14,813,258,428.98	100%	8,372,325,812.19	100%	76.93%
分行业					
房地产行业	14,603,889,099.59	98.59%	8,206,518,910.00	98.02%	77.95%
农药行业	0.00	0.00%	1,335,260.36	0.02%	-100.00%
化工行业	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
服务行业	102,240,138.35	0.69%	104,077,667.38	1.24%	-1.77%
零售行业	14,220,866.05	0.10%	0.00	0.00%	
其他业务	92,908,324.99	0.63%	60,393,974.45	0.72%	53.84%
分产品					
房地产	14,603,889,099.59	98.59%	8,206,518,910.00	98.02%	77.95%
农药	0.00	0.00%	1,335,260.36	0.02%	-100.00%
化工	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
服务	102,240,138.35	0.69%	104,077,667.38	1.24%	-1.77%
零售	14,220,866.05	0.10%	0.00	0.00%	
其他业务	92,908,324.99	0.63%	60,393,974.45	0.72%	53.84%
分地区					
福建区域	7,758,291,561.07	52.37%	7,674,073,629.02	91.66%	1.10%
北京区域	6,791,208,771.91	45.85%	698,252,183.17	8.34%	872.60%
华东区域	263,758,096.00	1.78%	0.00	0.00%	

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产行业	14,603,889,099.59	10,144,496,767.04	30.54%	77.95%	80.12%	-0.84%
分产品						

房地产	14,603,889,099.59	10,144,496,767.04	30.54%	77.95%	80.12%	-0.84%
分地区						
福建区域	7,566,679,881.59	4,502,555,374.35	40.49%	0.43%	-12.38%	8.70%
北京区域	6,773,451,122.00	5,415,396,967.56	20.05%	907.19%	998.12%	-6.62%
华东区域	263,758,096.00	226,544,425.13	14.11%			14.11%

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

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2015 年	2014 年	同比增减
房地产行业	销售量	元	14,488,540,276.92	8,206,518,910	76.55%
	生产量	元	16,612,649,604.48	7,288,340,681.28	127.93%
	库存量	元	6,171,473,254.26	3,325,884,462.23	85.56%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

本年房地产销售金额较上年上升 76.55%，主要原因系本年房地产项目开发进展顺利，可结转收入高于上年所致；

本年房地产生产量较上年上升 127.93%，主要原因系本年房地产项目开发投入增加所致；

本年房地产库存量较上年上升 85.56%，主要原因系本年已完工尚未确认收入的房地产项目增加所致。

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2015 年		2014 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产行业	房地产开发	10,144,496,767.04	97.70%	5,573,782,443.86	98.57%	80.12%
农药行业		0.00	0.00%	1,571,839.55	0.03%	-100.00%
化工行业		0.00	0.00%	0.00	0.00%	
服务行业	物业管理	137,126,721.25	1.32%	113,200,336.28	0.96%	149.22%
零售行业	联营销售、 自营销售	12,791,655.08	0.12%	0.00	0.00%	
其他业务		89,416,288.70	0.86%	25,385,109.40	0.44%	252.24%

单位：元

产品分类	项目	2015 年		2014 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	房地产开发	10,144,496,767.04	97.70%	5,573,782,443.86	98.57%	80.12%
农药产品		0.00	0.00%	1,571,839.55	0.03%	-100.00%
化工产品		0.00	0.00%	0.00	0.00%	
服务收入	物业管理	137,126,721.25	1.32%	113,200,336.28	0.96%	149.22%
零售产品	联营销售、	12,791,655.08	0.12%	0.00	0.00%	

	自营销售					
其他业务		89,416,288.70	0.86%	25,385,109.40	0.44%	252.24%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

1、本公司之子公司福州泰禾出资成立福州泰悦，福州泰悦于2015年7月14日成立并取得永泰县工商行政管理局颁发的营业执照，因此本公司本年新增合并福州泰悦。

2、本公司之子公司福州盛源德利出资成立美鸿林业，美鸿林业于2015年3月9日成立并取得福州市鼓楼区工商行政管理局颁发的营业执照，因此本公司本年新增合并美鸿林业。

3、本公司之子公司石狮商业物业出资成立石狮奇幻传播，石狮奇幻传播于2015年8月6日成立并取得石狮市工商行政管理局颁发的营业执照，因此本公司本年新增合并石狮奇幻传播。

4、本公司于2015年5月出资80%设立泰禾金控（于2015年12月少数股东增资后持股比例变为51%），泰禾金控于2015年5月5日成立并取得平潭综合试验区行政审批局颁发的营业执照，因此本公司本年新增合并泰禾金控。

5、本公司出资成立泰禾香港，泰禾香港于2015年5月20日成立并取得香港特别行政区公司注册处注册的公司注册证明书，因此本公司本年新增合并泰禾香港。

6、本公司之子公司泰禾香港出资设立泰禾发展，泰禾发展于2015年9月10日取得香港特别行政区公司注册处注册的公司注册证明书，因此本公司本年新增合并泰禾发展。

7、本公司之子公司福州泰禾新世界出资设立泰禾酒店管理，泰禾酒店管理于2015年9月10日成立并取得福州市晋安区工商行政管理局颁发的营业执照，因此本公司本年新增合并泰禾酒店管理。

8、本公司之子公司泰禾金控出资设立上海禾苗，上海禾苗于2015年11月10日成立并取得上海市工商行政管理局颁发的营业执照，因此本公司本年新增合并上海禾苗。

9、本公司之子公司泰禾金控出资设立上海懿禾，上海懿禾于2015年11月5日成立并取得上海市浦东新区市场监督管理局颁发的营业执照，因此本公司本年新增合并上海懿禾。

10、本公司之子公司北京泰禾与廊坊市凯创房地产开发有限公司各持股50%，合作设立廊坊泰禾，廊坊泰禾于2015年12月7日成立并取得廊坊市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照，北京泰禾在董事会中占有多数席位，具有实际控制权，因此本公司本期新增合并廊坊泰禾。

11、本公司本年注销子公司三农销售，截止2015年1月31日已办理税务、工商注销登记，因此本公司本年减少合并三农销售。

12、本公司本年转让子公司天津中维全部股权，截止2015年1月31日已办理税务、工商变更登记，因此本公司本年减少合并天津中维。

13、本公司注销子公司福州天迪，截止2014年12月31日已办理税务、工商注销登记，因此本年减少合并福州天迪。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	305,958,344.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	2.08%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	公司客户	79,492,920.00	0.54%
2	自然人	66,435,054.00	0.45%
3	公司客户	58,732,076.00	0.40%
4	自然人	53,643,894.00	0.36%
5	公司客户	47,654,400.00	0.32%
合计	--	305,958,344.00	2.08%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	4,322,200,848.90
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	26.55%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	2,453,795,251.17	15.07%
2	供应商二	749,016,192.42	4.60%
3	供应商三	646,478,492.80	3.97%
4	供应商四	287,469,912.51	1.77%
5	供应商五	185,441,000.00	1.14%
合计	--	4,322,200,848.90	26.55%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

4、费用

单位：元

	2015 年	2014 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	738,844,872.37	612,022,750.84	20.72%	房地产行业在售项目增加以致期间费用增加
管理费用	282,133,812.44	244,967,801.43	15.17%	房地产行业在售项目增加以致期间费用增加
财务费用	263,785,056.58	29,434,797.21	796.17%	房地产行业已完工及未开工项目数量增加以致费用化的利息支出增加

5、研发投入

适用 不适用

6、现金流

单位：元

项目	2015 年	2014 年	同比增减
经营活动现金流入小计	20,162,436,330.65	13,705,972,714.59	47.11%
经营活动现金流出小计	22,513,225,379.59	30,331,677,935.66	-25.78%
经营活动产生的现金流量净额	-2,350,789,048.94	-16,625,705,221.07	不适用
投资活动现金流入小计	40,897,350.15	34,585,903.53	18.25%
投资活动现金流出小计	1,428,780,635.85	561,424,655.75	154.49%
投资活动产生的现金流量净额	-1,387,883,285.70	-526,838,752.22	不适用
筹资活动现金流入小计	53,445,827,758.75	37,515,858,435.45	42.46%
筹资活动现金流出小计	47,202,214,317.23	24,410,443,554.78	93.37%
筹资活动产生的现金流量净额	6,243,613,441.52	13,105,414,880.67	-52.36%
现金及现金等价物净增加额	2,504,932,614.19	-4,043,102,386.84	不适用

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

经营活动现金流入小计较上年数增加47.11%，主要系房地产项目预售所收到的现金增加所致；

经营活动产生的现金流量净流出额比上年数减少，主要系房地产项目预售收入增加及购地支出减少所致；

投资活动现金流出小计较上年数增加154.49%，主要系购买子公司股权支付现金增加所致；

筹资活动产生的现金流量净额较上年减少52.36%，主要系公司调整财务结构，本报告期新增融资规模小于上年所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

报告期内公司新增房地产开发项目处于土地储备或建设期需投入的资金较多所致。

三、非主营业务分析

适用 不适用

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2015 年末		2014 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	5,735,783,614.91	6.77%	3,353,985,909.27	5.37%	1.40%	经营及筹资活动产生的现金流入增加
应收账款	504,654,281.49	0.60%	429,404,853.94	0.69%	-0.09%	
存货	58,042,168,258.67	68.46%	52,554,058,256.13	84.21%	-15.75%	
投资性房地产	7,261,362,695.00	8.56%	18,978,006.76	0.03%	8.53%	公司自 2015 年 9 月 1 日起对投资性房地产由成本法进行后续计量转换为采用公允价值模式进行后续计量
长期股权投资	11,816,349.00	0.01%		0.00%	0.01%	新增联营企业采用权益法核算
固定资产	363,824,089.79	0.43%	376,390,396.40	0.60%	-0.17%	
在建工程	478,832,108.47	0.56%	385,194,592.95	0.62%	-0.06%	
短期借款	5,485,943,024.23	6.47%	7,986,423,558.72	12.80%	-6.33%	
长期借款	25,164,645,000.00	29.68%	23,362,410,545.85	37.44%	-7.76%	
预收账款	15,425,115,308.39	18.19%	11,283,519,033.06	18.08%	0.11%	

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
可供出售金融资产	0.00		1,842,400,000.00				2,097,900,000.00
投资性房地产	18,978,006.76		3,714,833,912.98				7,261,362,695.00
上述合计	18,978,006.76		5,557,233,912.98				9,359,262,695.00
金融负债	0.00						0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

报告期内公司主要资产计量属性发生重大变化的原因说明及对其经营成果和财务状况影响

参见本年报第二节第六小节“主要会计数据和财务指标”中关于“会计政策变更的原因及会计差错更正的情况”的说明。

五、投资状况

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
0.00	0.00	0.00%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

单位：万元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	601198	东兴证券	25,550	公允价值计量	25,550	0.00	184,240	0.00	0.00	0.00	209,790	可供出售金融资产	自有资金
合计			25,550	--	25,550	0.00	184,240	0.00	0.00	0.00	209,790	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			不适用										
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）			不适用										

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

(1) 募集资金总体使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2015 年	非公开发行股票	392,800	290,292.71	290,292.71	0	0	0.00%	102,507.29	分别存放在公司的募集资金专用账户	0
合计	--	392,800	290,292.71	290,292.71	0	0	0.00%	102,507.29	--	0
募集资金总体使用情况说明										
已使用募集资金符合《深圳证券交易所上市公司募集资金管理办法》和本公司《募集资金管理制度》等相关规定要求，尚未使用的募集资金将继续投入募投项目。本公司第七届董事会第三十七次会议、第七届监事会第十五次会议及 2015 年第七次临时股东大会审议通过，同意公司使用不超过人民币 65,000 万元（含本数）的闲置募集资金暂时补充流动资金。										

(2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)= (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
福州东二环泰禾广场东区项目	否	130,000	127,660	123,232.23	123,232.23	96.53%	注 1	3,570.26	是	否
泰禾厦门院子项目	否	130,000	127,660	55,682.25	55,682.25	43.62%	注 2	--	是	否
泰禾宁德红树林项目	否	60,000	58,920	32,819.23	32,819.23	55.70%	注 3	10,509.09	是	否
偿还金融机构借款	否	80,000	78,560	78,559	78,559	100.00%			是	否
承诺投资项目小计	--	400,000	392,800	290,292.71	290,292.71	--	--	10,414.99	--	--
超募资金投向										
无超募资金	否									
合计	--	400,000	392,800	290,292.71	290,292.71	--	--	10,414.99	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	注 1、募投项目包含 C 区和 D 区，截止 2015 年 12 月 31 日，C 区尚未竣工，预计 2016 年 10 月前竣工；D 区于 2015 年 12 月前竣工验收，实现销售面积 9,524.11 平方米，占 C/D 区可售面积 374,051.51 平方米的 2.55%；实现净利润 3,570.26 万元，占预期效益的 5.94%。 注 2、募投项目预计在 2018 年 12 月前竣工，因此截止 2015 年 12 月 31 日尚无效益产生。 注 3、募投项目分为三期，一期在 2015 年 12 月 31 日前已竣工验收，二期预计在 2016 年 12 月前竣工验收，三期预计在 2017 年 12 月前竣工验收。一期已实现销售面积 109,199.08 平方米，占募投项目可售面积 359,568.40 平方米的 30.37%；实现净利润 10,509.09 万元，占预期效益的 34.43%。									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									

募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 根据本公司第七届董事会第二十五次、二十六次会议决议，本公司计划将募集资金分别用于福州东二环泰禾广场东区项目、泰禾·厦门院子项目和泰禾·宁德红树林项目，剩余募集资金用于偿还金融机构借款。根据董事会决议，在本次募集资金到位前，本公司将以自筹资金对上述募集资金项目先行投入，待募集资金到位后以募集资金置换上述先行投入的资金。截至 2015 年 9 月 30 日止，本公司以自筹资金预先投入上述募集资金投资项目款项计人民币 189,373.93 万元，以募集资金置换金额为 189,373.93 万元。扣除以募集资金置换预先投入的自筹资金后，募集资金余额为 124,866.07 万元。上述自筹资金投入金额已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）鉴证，并已出具《泰禾集团股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目情况报告的鉴证报告》（瑞华专字[2015]40020011 号），公司第七届董事会第三十七次会议审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入募集资金投资项目自筹资金的议案》，同意以募集资金置换上述预先投入的自筹资金。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	适用 本公司第七届董事会第三十七次会议、第七届监事会第十五次会议审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过人民币 65,000 万元（含本数）的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限为股东会批准之日起不超过 6 个月，到期之前将以自有资金归还到公司募集资金专用账户。上述决议经本公司于 2015 年 11 月 2 日召开的 2015 年第七次临时股东大会审议通过。截止 2015 年 12 月 31 日，实际补充流动资金的募集资金金额 65,000 万元，未超过使用期限。
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	适用 截止 2015 年 12 月 31 日，因本公司募集资金正处于使用之中，募投项目尚未完成，结余募集资金将继续用于募投项目。
尚未使用的募集资金用途及去向	截止 2015 年 12 月 31 日，募集资金余额 376,978,559.21 元，分别存放在公司的募集资金专用账户。尚未使用的募集资金将继续投入募投项目。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	本公司董事会认为，本公司已披露的相关信息不存在未及时、真实、准确、完整地反映本公司披露募集资金的使用情况。本公司对募集资金的投向和进展情况均如实履行了披露义务。

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
福州泰禾	子公司	房地产开发	35,000 万元	15,255,817,474.24	1,079,016,014.80	673,980,474.00	383,731,974.40	344,660,052.11
福州泰屿	子公司	房地产开发	10,800 万元	2,751,572,301.61	314,192,486.97	1,178,253,205.00	269,844,862.67	202,297,972.19
泉州华大	子公司	房地产开发	68,823.53 万元	4,115,981,784.63	1,343,250,995.01	1,212,805,379.00	235,175,655.62	176,394,497.70

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
福州泰悦房地产开发有限公司	新设	尚未产生收益
福州美鸿林业有限公司	新设	尚未产生收益
石狮奇幻文化传播有限公司	新设	尚未产生收益
泰禾金控（平潭）集团有限公司	新设	尚未产生收益
泰禾集团（香港）有限公司	新设	尚未产生收益
泰禾集团发展有限公司	新设	尚未产生收益
福州泰禾酒店管理有限公司	新设	尚未产生收益
上海禾苗股权投资基金管理有限公司	新设	尚未产生收益
上海懿禾资产管理有限公司	新设	尚未产生收益
廊坊市泰禾房地产开发有限公司	新设	尚未产生收益
天津中维房泰地产开发有限公司	转让	对公司整体业绩不构成影响
福建省三明市三农农化销售有限公司	注销	对公司整体业绩不构成影响

主要控股参股公司情况说明

八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

九、公司未来发展的展望

1、公司面临的市场环境及所处行业发展趋势

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等多重因素影响，房地产投资增速明显下滑，商品房销量有所下降。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较好时期。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。

2015年各级政府出台政策，着眼于稳房价，去库存，促进房地产行业持续稳定发展。目前除了北京、上海、广州、深圳、三亚外，各地均取消了房地产限购政策，另外，各地不断调整公积金政策，以期提振楼市、促进刚需的释放。

2016年，仅2月份，央行和财政部、国家税务总局、住房城乡建设部就接力出台关于个人住房贷款降低首付比例及下调房地产交易环节契税、营业税等利好政策，可以预期房地产宏观政策在一定期限内有望保持宽松。在积极的财政政策和稳健的货币政策作用下，经济增速逐步筑底企稳。对于房地产行业，将围绕“去库存”加速出台各项政策，户籍改革与农民工市民化等政策的出台，将对房地产行业构成长期支撑。

2016年《政府工作报告》在关于房地产发展方面提到，深入推进新型城镇化；完善支持居民住房合理消费的税收、信贷

政策；适应住房刚性需求和改善性需求，因城施策化解房地产库存；建立租购并举的住房制度；提高棚改货币化安置比例以及减税免费等降成本措施和继续宽松的货币政策。这都将进一步促进房地产业的稳定健康发展。

2015年以来房地产企业进一步拓宽了资本市场融资渠道，包括非公开发行股份、发行公司债、银行间市场发行债券及资产证券化产品等融资工具正越来越多地使用。经过央行五次降息、四次降低存款准备金率加上一次定向降准，上市房企的融资成本出现趋势性下降，并有望维持低位。资金成本的走低，有利于降低房地产企业的经营风险，促进房地产行业的长远发展。

但是，房地产行业区域性差异加剧，市场保持分化，一线城市及二线热点城市的价格与三四线城市的分化将进一步加大。一线城市因人口流入、资源及财富持续集聚，各类需求旺盛，房价保持强势上涨态势，而三四线城市由于人口流出、产业发展滞后等原因，房地产去化困难，房价低迷，因此中央将去库存列为主要任务。公司重点布局的是以北京为中心的京津冀地区、以上海为中心的长三角地区、以深圳、广州为中心的珠三角地区，以及厦门、福州等二线热点城市，这些区域目前仍有较好的市场需求，公司正在进入战略布局的收获期。

另外，在房地产行业整体发展平稳但分化持续加大的背景下，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，行业并购机会不断涌现，产品创新力度在加大。正是在这样的市场环境下，对于公司这种具备战略、品牌、产品优势的企业，有望再度实现逆势飞扬，赢得更大的发展机会，这充分展现了泰禾集团前瞻布局、厚积薄发的企业实力和稳中求进、稳中有进的发展势头。

2、未来发展展望

2016年，将迎来泰禾集团成立20周年庆典，公司仍将坚持以房地产为核心，以金融和投资为两翼的发展战略，谋求进一步跨越式发展。

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，以自主开发和轻资产运营相结合的经营模式，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文化产业、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。

此外，未来公司将着力打造金融控股平台，积极探索战略性新兴产业的投资机会，实现与房地产主业发展的协同效应，力争为公司提供长期稳定投资收益，并不断完善公司的战略布局，奠定泰禾集团未来可持续发展基础。

3、公司2016年度经营计划

2016年，公司将紧紧把握宏观政策宽松期，以“高品质下的高周转”为经营导向，以利润为中心，计划实现销售增长幅度不低于2015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) 做好直接融资和间接融资，降低资金成本。

充分发挥上市公司的平台作用，积极推进公司资本市场再融资工作，充分利用增发A股、公司债、可转债、中期票据等金融工具，进一步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，控制整体融资规模、降低综合融资成本，为公司持续发展提供资金层面的支持与保障。

(2) 提高管理水平，加强内控建设，以利润为考核重点，加强利润目标管理，打造绩优蓝筹上市公司。公司将通过加大产品创新力度，强化精细化管理，通过完善运营体系、落实指标分解，向管理要效益，确保经营利润规模。

(3) 转变思想，勇于突破，及时应对房地产市场形势变化，做好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。

(4) 创新商业地产运营模式，加强福州、泉州等已开业泰禾广场的管理提升，努力提升综合效益。推进泉州东海泰禾广场、北京泰禾长安中心、北京泰禾中央广场、北京昌平泰禾广场等项目的开发建设，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等工作。

(5) 坚持“扎根福建本土，深耕一线城市”的聚焦战略布局，通过多种方式合理有度地拓展土地及项目储备。2016年，公司将在聚焦一线城市及经济发达地区的基础上，择机进入二线发达潜力新区域，支持适度的发展规模，使得公司的项目布局更加理想，同时坚持品牌发展战略，进一步探讨轻资产运作模式，扩大公司品牌在全国范围内的影响力，巩固公司在行业中的地位。

(6) 进一步深化大金融布局，着力打造金融控股平台，为公司提供长期稳定收益；择机介入与房地产紧密相关的文化产业、医疗养老等行业，进一步完善公司产业链，不断完善公司的战略布局，提升公司抗击行业风险的能力。

(7) 创新用人机制，优化人才结构，完善市场化激励与考核机制，重视团队协作和人才梯队建设，创造优秀的企业文化，为公司长远战略发展提供人力资源支持。

(8) 做好董事会换届改选工作，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，努力实现广大股东、员工以及公司多方共赢的局面。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2015年03月04日	其他	其他	《2015年3月4日投资者关系活动记录表》(编号:2015-01);披露网站:巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
2015年05月22日	其他	机构	《2015年5月22日投资者关系活动记录表》(编号:2015-02);披露网站:巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
2015年12月30日	其他	其他	《2015年12月30日投资者关系活动记录表》(编号:2015-03);披露网站:巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
2015年全年	电话沟通	个人	了解公司的经营情况、发展战略、再融资情况、公司员工持股情况等20人次。
2015年全年	其他	个人	深交所互动易平台回答问题197次
接待次数			25
接待机构数量			32
接待个人数量			20
接待其他对象数量			106
是否披露、透露或泄露未公开重大信息			否

2、报告期末至披露日期间接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2016年03月04日	其他	其他	《2016年3月4日投资者关系活动记录表》(编号:2016-01);披露网站:巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)

2016年1月至3月中旬	电话沟通	个人	了解公司的经营情况、发展战略、再融资情况、公司员工持股情况等5人次。
接待次数			1
接待机构数量			0
接待个人数量			5
接待其他对象数量			50
是否披露、透露或泄露未公开重大信息			否

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

2015年7月，公司实施了2014年度利润分配方案，本次权益分派股权登记日为2015年7月3日，除权除息日为2015年7月6日。公司2014年度利润分配方案：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。

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

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

2015年的利润分配预案：以截止2015年12月31日公司总股本1,244,450,720股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1.00元人民币（含税），合计人民币124,445,072.00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2015年初未分配利润为2,120,043,950.88元；2015年度实现归属于母公司所有者的净利润为1,325,155,637.50元；2015年末母公司可供股东分配的利润为307,233,319.62元；合并报表可供分配的利润为3,208,311,923.74元，资本公积金余额为4,695,122,930.29元。

2014年度利润分配方案：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1,344,434,865.93元；2014年度实现归属于母公司所有者的净利润为784,102,302.72元；2014年末母公司可供股东分配的利润为209,600,324.02元；合并报表可供分配的利润为2,120,043,950.88元，资本公积金余额为586,652,811.88元。

2013年度利润分配方案：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627,563,084.92元，2013年度实现归属于母公司所有者的净利润为728,635,979.36元，2013年末未分配利润为1,344,434,865.93元；母公司2013年初未分配利润为-595,725,941.43元，2013年度实现净利润717,418,014.92元，2013年末未分配利润为109,927,875.14元。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2015年	124,445,072.00	1,325,155,637.50	9.35%	0.00	0.00%
2014年	203,435,598.60	784,102,302.72	25.95%	0.00	0.00%

2013 年	0.00	728,635,979.36	0.00%	0.00	0.00%
--------	------	----------------	-------	------	-------

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

适用 不适用

二、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)	1
每 10 股转增数 (股)	0
分配预案的股本基数 (股)	1,244,450,720
现金分红总额 (元) (含税)	124,445,072.00
可分配利润 (元)	3,208,311,923.74
现金分红占利润分配总额的比例	100.00%
本次现金分红情况	
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%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
2015 年的利润分配预案: 以截止 2015 年 12 月 31 日公司总股本 1,244,450,720 股为基数, 向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元人民币 (含税), 合计人民币 124,445,072.00 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 2015 年初未分配利润为 2,120,043,950.88 元; 2015 年度实现归属于母公司所有者的净利润为 1,325,155,637.50 元; 2015 年末母公司可供股东分配的利润为 307,233,319.62 元; 合并报表可供分配的利润为 3,208,311,923.74 元, 资本公积金余额为 4,695,122,930.29 元。	

三、承诺事项履行情况

1、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
首次公开发行或再融资时所作承诺	控股股东泰禾投资	避免关联交易承诺	本公司将尽量避免本公司及本公司控制的其他企业与股份公司之间产生关联交易事项, 对于不可避免而发生的关联交易, 将在平等、自愿的基础上, 按照公平、公允和等价有偿的原则进行, 交易价格将按照市场公认的合理价格确定; 同时本公司保证股份公司能严格履行关联交易内部决策程序, 本公司不会利用关联交易损害股份公司及其他股东的合法权益。	2015 年 02 月 11 日	长期有效	该承诺事项正在履行
	实际控制人黄其森先生	避免关联交易承诺	本人将尽量避免本人及本人控制的其他企业与股份公司之间产生关联交易事项, 对于不可避免而发生的关联交易, 将在平等、自愿的基础上, 按照公平、公允和等价有偿的原则进行, 交易价格将按照市场公认的合理价格确定; 同时本人保证股份公司能严格履行关联交易内部决策程序, 本人不会利用关联交易损害股份公司及其他股东的合法权益。	2015 年 02 月 11 日	长期有效	该承诺事项正在履行
	控股股东泰禾投资	避免同业竞争承诺	1、本公司、本公司持有权益达 51% 以上的其他子公司以及本公司实际控制的其他企			

			业（以下简称“附属企业”）目前并没有直接或间接地从事任何与股份公司及其全资、控股子公司从事的主营业务存在竞争的任何业务活动。2、本公司、本公司目前及未来的附属企业，不会在中国境内及/或境外单独或与他人以任何形式（包括但不限于投资、并购、联营、合资、合作、合伙、承包或租赁经营、购买上市公司股票或参股）直接或间接从事、参与、协助从事或参与任何与股份公司及其全资、控股子公司目前及今后进行的主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务活动。3、凡本公司、本公司目前及未来的附属企业有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能会与股份公司及其全资、控股子公司生产经营构成竞争的业务，本公司及附属企业会将上述商业机会让与股份公司及其全资、控股子公司。	2015年02月11日	长期有效	该承诺事项正在履行
	实际控制人黄其森先生	避免同业竞争承诺	1、本人、本人持有权益达 51% 以上的其他子公司以及本人实际控制的其他企业（以下简称“附属企业”）目前并没有直接或间接地从事任何与股份公司及其全资、控股子公司从事的主营业务存在竞争的任何业务活动。2、本人、本人目前及未来的附属企业，不会在中国境内及/或境外单独或与他人以任何形式（包括但不限于投资、并购、联营、合资、合作、合伙、承包或租赁经营、购买上市公司股票或参股）直接或间接从事、参与、协助从事或参与任何与股份公司及其全资、控股子公司目前及今后进行的主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务活动。3、凡本人、本人目前及未来的附属企业有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能会与股份公司及其全资、控股子公司生产经营构成竞争的业务，本人及附属企业会将上述商业机会让与股份公司及其全资、控股子公司。	2015年02月11日	长期有效	该承诺事项正在履行
其他对公司中小股东所作承诺	泰禾集团	利润分配承诺	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	该承诺事项已履行完毕
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

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

适用 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

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

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

参见本年报第二节第六小节“主要会计数据和财务指标”中关于“会计政策变更的原因及会计差错更正的情况”的说明。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

1、本公司之子公司福州泰禾出资成立福州泰悦，福州泰悦于2015年7月14日成立并取得永泰县工商行政管理局颁发的营业执照，因此本公司本年新增合并福州泰悦。

2、本公司之子公司福州盛源德利出资成立美鸿林业，美鸿林业于2015年3月9日成立并取得福州市鼓楼区工商行政管理局颁发的营业执照，因此本公司本年新增合并美鸿林业。

3、本公司之子公司石狮商业物业出资成立石狮奇幻传播，石狮奇幻传播于2015年8月6日成立并取得石狮市工商行政管理局颁发的营业执照，因此本公司本年新增合并石狮奇幻传播。

4、本公司于2015年5月出资80%设立泰禾金控（于2015年12月少数股东增资后持股比例变为51%），泰禾金控于2015年5月5日成立并取得平潭综合试验区行政审批局颁发的营业执照，因此本公司本年新增合并泰禾金控。

5、本公司出资成立泰禾香港，泰禾香港于2015年5月20日成立并取得香港特别行政区公司注册处注册的公司注册证明书，因此本公司本年新增合并泰禾香港。

6、本公司之子公司泰禾香港出资设立泰禾发展，泰禾发展于2015年9月10日取得香港特别行政区公司注册处注册的公司注册证明书，因此本公司本年新增合并泰禾发展。

7、本公司之子公司福州泰禾新世界出资设立泰禾酒店管理，泰禾酒店管理于2015年9月10日成立并取得福州市晋安区工商行政管理局颁发的营业执照，因此本公司本年新增合并泰禾酒店管理。

8、本公司之子公司泰禾金控出资设立上海禾苗，上海禾苗于2015年11月10日成立并取得上海市工商行政管理局颁发的营业执照，因此本公司本年新增合并上海禾苗。

9、本公司之子公司泰禾金控出资设立上海懿禾，上海懿禾于2015年11月5日成立并取得上海市浦东新区市场监督管理局颁发的营业执照，因此本公司本年新增合并上海懿禾。

10、本公司之子公司北京泰禾与廊坊市凯创房地产开发有限公司各持股50%，合作设立廊坊泰禾，廊坊泰禾于2015年12月7日成立并取得廊坊市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照，北京泰禾在董事会中占有多数席位，具有实际控制权，因此本公司本期新增合并廊坊泰禾。

11、本公司本年注销子公司三农销售，截止2015年1月31日已办理税务、工商注销登记，因此本公司本年减少合并三农销售。

12、本公司本年转让子公司天津中维全部股权，截止2015年1月31日已办理税务、工商变更登记，因此本公司本年减少合并天津中维。

13、本公司注销子公司福州天迪，截止2014年12月31日已办理税务、工商注销登记，因此本公司本年减少合并福州天迪。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	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）	130
境内会计师事务所审计服务的连续年限	4
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

1、公司第七届董事会第二十九次会议及2014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2015年度财务和内部控制审计机构的议案》，同意续聘瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司2015年内部控制审计机构，内部控制审计费用为30万元。

2、报告期内，公司因实施非公开发行股票事宜，聘请中信建投证券股份有限公司为保荐机构。

3、报告期内，公司因实施2015年第一次非公开发行公司债券事宜，聘请中信建投证券股份有限公司、东兴证券股份有限公司为承销商。

4、报告期内，公司因实施2015年第二次非公开发行公司债券事宜，聘请中信建投证券股份有限公司、中银国际证券有限责任公司为承销商。

5、报告期内，公司因实施2015年第三次非公开发行公司债券事宜，聘请广发证券股份有限公司、长城证券股份有限公司为承销商。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十一、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
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	3,230	否	公司已申诉，尚未有结果	无	无	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

<p>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。</p>	55,281.09	否	公司已提起反诉,尚未有结果	无	无	2014年09月30日	<p>《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</p>
---	-----------	---	---------------	---	---	-------------	--

十三、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司2015年员工持股计划实施情况

公司2015年7月1日召开的第七届董事会第三十四次会议及2015年7月17日召开的2015年第五次临时股东大会审议通过《泰禾集团股份有限公司2015年员工持股计划(草案)及其摘要》等相关议案(详见公司2015-62号、2015-76号公告)。本员工持股计划的存续期限为2年,在6个月内分3期实施,3期总规模不超过12亿元,员工出资总额不超过4亿元。按照不超过2:1的比例设立优先级份额和劣后级份额,其主要投资范围为购买和持有泰禾集团股票。员工持股计划持有股票的锁定期为12个月,自上市公司公告最后一笔标的股票登记至资产管理计划名下时起算。

报告期内,公司分别于2015年8月26日、2015年9月8日、2015年10月30日、2015年11月28日、2015年12月31日披露了《关于公司2015年员工持股计划实施进展的公告》(详见公司2015-90号、2015-92号、2015-113号、2015-125号、2015-143号公告)。

截止2016年1月15日,公司2015年员工持股计划已完成股票购买,公司员工持股计划专用账户“招商财富—招商银行—泰禾1号员工持股专项资产管理计划”已通过二级市场购买公司股票47,633,261股,购买均价23.79元/股,占公司总股本3.83%(详见公司2016-05号公告)。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	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)	占同类交易金额的比	获批的交易额度(万)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市	披露日期	披露索引
-------	------	--------	--------	----------	--------	-----------	-----------	------------	----------	----------	-----------	------	------

					元)	例	元)			价			
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	1.94%	74.65	否	货币结算	74.65	2011年04月28日	http://disclosure.szse.cn/m/financialpage/2011-04-29/59362534.PDF
泰禾(福建)集团有限公司	同一实际控制人	房屋租赁	福建中维租赁福建省福州市湖东路43号奥林匹克大厦2、8楼,房屋建筑面积约为1,279.6平方米	按市场价格定价	每月租金为76,776元	92.13	2.39%	92.13	否	货币结算	92.13	2011年04月28日	http://disclosure.szse.cn/m/financialpage/2011-04-29/59362534.PDF
合计				--	--	166.78	--	166.78	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有)				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、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

本公司、泰禾投资于2015年5月分别出资8亿元、2亿元共同设立泰禾金控,设立时股权比例分别为80%,20%,于2015年12月分别增资4.75亿元、10.25亿元,增资后股权比例分别为51%、49%。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

√ 适用 □ 不适用

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。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 2015 年 12 月 31 日尚欠泰禾投资统借统还资金 85,500,000.00 元。

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

√ 适用 □ 不适用

托管情况说明

1、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。

2、2015年12月25日，公司与福州盛源德利实业有限公司签署《委托管理合同》，接受盛源德利的委托，管理“未来科技城85号”（杭州院子）房地产项目。管理期限三年，自委托合同正式生效起计算，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“未来科技城85号”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、重大担保

√ 适用 □ 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （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
公司与子公司之间担保情况								

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			连带责任保证	2年	是	是
福州泰禾	2013年12月13日	172,500			连带责任保证	2年	是	是
福州泰禾	2014年06月12日	130,000	2014年06月13日	100,000	连带责任保证	1.5年	是	是
福州泰禾			2015年06月18日	20,000	连带责任保证	6个月	是	是
福州泰禾			2015年09月11日	20,000	连带责任保证	1年	否	是
福州泰禾			2015年09月18日	17,820	连带责任保证	2年	否	是
化学农药	2012年05月30日	45,000	2012年07月25日	18,849.28	连带责任保证	5年	否	是
化学农药			2015年05月08日	1,100	连带责任保证	1年	否	是
化学农药	2013年12月13日	30,000			连带责任保证	2年	是	是
化学农药	2014年03月21日	26,000	2014年04月17日	20,000	连带责任保证	2年	否	是
福建中维	2013年12月13日	26,000			连带责任保证	2年	是	是
福建中维	2014年03月21日	20,000	2015年03月20日	15,000	连带责任保证	9个月	是	是
福建中维			2015年10月21日	15,000	连带责任保证	1年	否	是
福建中维	2013年04月25日	100,000	2015年04月20日	90,000	连带责任保证	3个月	是	是
福建中维			2015年12月24日	95,000	连带责任保证	2个月	否	是
泰禾新世界	2012年11月27日	150,000			连带责任保证	3年	是	是
泰禾新世界	2013年03月09日	120,000			连带责任保证	3年	否	是
泰禾新世界	2013年06月06日	360,000	2013年06月19日	42,000	连带责任保证	2.5年	是	是
泰禾新世界			2015年12月04日	42,000	连带责任保证	0.5年	否	是
泰禾新世界			2014年03月24日	110,000	连带责任保证	3.5年	否	是
泰禾新世界			2014年12月11日	40,000	连带责任保证	1年	是	是
泰禾新世界			2015年06月30日	35,000	连带责任保证	2年	否	是
泰禾新世界			2015年07月24日	90,000	连带责任保证	3年	否	是
泰禾新世界	2014年12	50,000	2015年04月29	30,000	连带责任保	4个月	是	是

	月 30 日		日		证			
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	是	是
福州中维	2014 年 04 月 18 日	30,000	2014 年 04 月 18 日	1,000	连带责任保证	2 年	否	是
福州中维	2015 年 12 月 30 日	150,000			连带责任保证	10 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	是	是
福州泰维		10,000			连带责任保证	3 年	否	是
福州泰瑞	2015 年 11 月 11 日	60,000	2014 年 08 月 12 日	20,000	连带责任保证	2 年	否	是
福州泰瑞			2015 年 07 月 20 日	39,710	连带责任保证	2 年	否	是
福州泰航	2013 年 10 月 30 日	60,000			连带责任保证	2 年	是	是
福州泰航	2012 年 11 月 27 日	70,000	2014 年 01 月 20 日	31,295	连带责任保证	3.5 年	是	是
福州泰航				2015 年 07 月 20 日	14,850	连带责任保证	2 年	否
福州泰屿	2013 年 06 月 22 日	100,000	2013 年 06 月 30 日	30,200	连带责任保证	2.5 年	是	是
福州泰屿	2015 年 11 月 11 日	100,000	2015 年 11 月 12 日	47,960.55	连带责任保证	1.5 年	否	是
福州泰屿				2013 年 12 月 18 日	14,800	连带责任保证	3 年	否
福州中夏	2014 年 01 月 08 日	390,000	2014 年 01 月 14 日	193,962.34	连带责任保证	3 年	否	是
福州中夏				2015 年 07 月 10 日	80,000	连带责任保证	3 年	否
福州中夏	2014 年 08 月 23 日	200,000	2015 年 12 月 30 日	200,000	连带责任保证	1 年	否	是
福州中夏	2015 年 12 月 30 日	120,000			连带责任保证	3 年	否	是
福州泰福	2014 年 03 月 21 日;	40,000	2015 年 05 月 22 日	12,398	连带责任保证	2 年 2 个月	否	是
福州泰福	2015 年 07 月 02 日(授权延期)			2015 年 09 月 22 日	11,750	连带责任保证	9 个月	否
宁德中维	2013 年 03 月 09 日	120,000	2015 年 06 月 17 日	65,000	连带责任保证	2 年	是	是
宁德中维				2015 年 12 月 24 日	39,000	连带责任保证	2 年	否
厦门新世界	2013 年 03 月 09 日	42,000	2015 年 04 月 17 日	38,000	连带责任保证	6 个月	是	是
厦门泰禾	2013 年 10 月 30 日	280,000			连带责任保证	3 年	否	是
厦门泰禾	2015 年 03 月 12 日	220,000	2015 年 04 月 30 日	187,300	连带责任保证	3 年	否	是

泉州华大	2012年11月27日	150,000	2014年03月28日	55,000	连带责任保证	2年	是	是
泉州华大			2015年03月20日	5,000	连带责任保证	4个月	是	是
泉州华大			2015年03月26日	25,000	连带责任保证	1年	是	是
泉州华大			2015年11月19日	29,700	连带责任保证	1年	否	是
泉州华大			2015年12月28日	50,000	连带责任保证	2年	否	是
石狮泰禾	2013年03月09日	120,000	2015年02月26日	70,000	连带责任保证	1.5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	是	是
北京泰禾		190,000	2015年09月25日	100,000	连带责任保证	3年	否	是
北京泰禾	2015年07月01日	90,000			连带责任保证	3.5年	否	是
北京泰禾	2014年12月30日	90,000	2015年05月06日	70,000	连带责任保证	1年	是	是
北京泰禾	2015年02月11日	60,000	2015年03月06日	45,000	连带责任保证	2年	否	是
北京中维泰禾	2013年03月09日	150,000	2013年12月27日	45,000	连带责任保证	2年	是	是
北京中维泰禾			2015年02月09日	60,000	连带责任保证	6个月	是	是
北京中维泰禾	2013年12月13日	130,000	2014年01月28日	58,000	连带责任保证	5年	否	是
北京中维泰禾			2015年07月27日	10,000	连带责任保证	6个月	否	是
北京中维泰禾	2015年07月01日	100,000			连带责任保证	3年	否	是
中维泰禾置业	2013年06月06日	250,000			连带责任保证	3年	否	是
北京泰禾置业	2014年06月12日	250,000	2015年05月18日	70,000	连带责任保证	3年	否	是
北京泰禾置业			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			连带责任保证	2年	否	是
北京泰禾嘉盈	2014年08月23日	210,000	2015年03月19日	120,040	连带责任保证	2年	否	是
北京中维	2014年03月21日	570,000	2014年06月12日	382,200	连带责任保证	3年	是	是
北京中维			2015年07月27日	382,200	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14日	180,000	连带责任保证	2年8个月	否	是
北京泰禾嘉华	2015年07月01日	80,000			连带责任保证	3.5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	2015年07月28日	40,000	连带责任保证	3年	否	是
上海泰维	2013年10月30日	250,000	2013年12月31日	100,000	连带责任保证	2.5年	是	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	是	是
上海禾启			2015年07月11日	109,000	连带责任保证	2年	否	是
上海禾启	2014年04月18日	45,000			连带责任保证		否	是
江阴泰禾	2013年03月09日	100,000	2014年12月26日	50,000	连带责任保证	2年2个月	否	是
南京吉庆	2015年07月01日	115,000	2014年09月28日	70,000	连带责任保证	3年	否	是
南京吉庆		55,000			连带责任保证	5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	是	是
尤溪泰禾	2015年07月01日	10,000	2015年07月23日	8,000	连带责任保证	2年	否	是
泉州连禾置业	2014年03月21日	50,000			连带责任保证		否	是
泉州连禾置业	2014年05月10日	50,000			连带责任保证		否	是
泉州连禾置业	2014年08月23日	175,000	2014年08月28日	75,000	连带责任保证	3年	否	是
福鼎泰禾	2014年8月23日	40000	2015年03月24日	15,600	连带责任保证	1年	否	是
					连带责任保证	2年	否	是
福鼎泰禾	2015年07月01日		2015年07月24日	16,830	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)			1,005,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)			2,015,258.55
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			6,921,700		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)			3,149,836.84
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期 (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
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			1,005,000		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)			2,015,258.55

报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	6,921,700	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	3,149,836.84
实际担保总额(即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			234.27%
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 (E)			3,461,537.56
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)			2,577,559.37
上述三项担保金额合计 (D+E+F)			3,461,537.56
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (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	

(2) 违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、其他重大事项的说明

适用 不适用

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7月6日,公司实施了2014年年度权益分派,公司本次非公开发行股票的发行价格由不低于13.83元/股调整为不低于13.63元/股(即发行底价调整为13.63元/股),发行数量由不超过28,922.64万股调整为不超过293,470,286股(详见公司2015-69号公告)。2015年9月30日,本次非公开发行股票实施完毕,新增股份227,272,727股,募集资金净额为3,927,999,995.29元。

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,同意公司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,公司本次申请中期票据已获准注册。

3、公司第七届董事会第二十九次会议及2014年年度股东大会审议通过了《关于本次非公开发行公司债券方案的议案》及相关议案(详见公司2015-32号、2015-37号、2015-50号公告),为进一步降低融资成本,充分利用新的融资工具,同意公

司非公开发行不超过20亿元（含20亿元）人民币公司债券。本次非公开发行公司债券已于2015年8月7日募集完毕（详见公司2015-83号公告）。

4、公司第七届董事会第三十五次会议及2015年第六次临时股东大会审议通过了《关于2015年第二次非公开发行公司债券方案的议案》及相关议案（详见公司2015-84号、2015-88号、2015-91号公告），为进一步降低融资成本，充分利用新的融资工具，同意公司再次非公开发行不超过人民币30亿元（含30亿元）的公司债券。本次非公开发行公司债券已于2015年9月25日、2015年10月16日分两期募集完毕（详见公司2015-95号、2015-110号公告）。

5、公司第七届董事会第三十七次会议及2015年第七次临时股东大会审议通过了《关于2015年第三次非公开发行公司债券方案的议案》及相关议案（详见2015-101号、2015-106号、2015-117号公告），为进一步降低融资成本，充分利用新的融资工具，同意公司再次非公开发行不超过人民币60亿元（含60亿元）的公司债券。本次非公开发行公司债券已于2015年12月23日完成募集30亿元。

6、公司第七届董事会第三十七次会议及2015年第七次临时股东大会审议通过了《关于拟公开发行不超过人民币45亿元公司债券方案的议案》及相关议案（详见2015-101号、2015-105号、2015-117号公告），为了进一步改善公司债务结构、拓宽公司融资渠道，同意公司公开发行不超过人民币45亿元公司债券。截止本报告披露日，本次公开发行公司债券尚处于审批阶段。

7、公司第七届董事会第三十三次会议审议通过了《关于参与发起设立海峡人寿的议案》，同意公司与福建省能源集团有限责任公司等发起设立海峡人寿保险股份有限公司，公司以自有资金出资人民币1.5亿元，占海峡人寿注册资本（人民币15亿元）的10%（详见公司2015-56号、2015-57号公告）。截止本报告披露日，海峡人寿设立工作尚处于审批过程中。

十九、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

1、公司下属子公司上海红御与上海中城年代股权投资基金管理有限公司、上海中城联盟投资管理股份有限公司等以人民币3100万元共同出资设立上海中城渝通投资中心（有限合伙），上海红御作为有限合伙人以自有资金出资人民币1240万元，持股40%。上海中城渝通投资中心（有限合伙）通过股权投资的方式向深圳市吉屋网络技术有限公司进行投资，投资金额500万美元，持股6.67%（公告编号2015-48号；公告时间：2015年5月6日；披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>）。

2、2015年5月15日，公司下属子公司北京泰禾与廊坊市凯创房地产开发有限公司签订《合作协议》，共同出资设立廊坊泰禾，注册资本5000万元人民币，双方各出资2500万元，分别持股50%（公告编号2015-55号；公告时间：2015年5月16日；披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>）。廊坊泰禾于2015年12月7日成立并取得廊坊市工商行政管理局颁布的营业执照。

3、2015年7月3日，公司全资子公司福州泰禾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，分别以人民币5,400万元、9,050万元竞得编号为樟[2015]拍02号、樟[2015]拍03号地块国有建设用地使用权，土地面积分别为39,589平方米、66,560平方米（公告编号2015-68号；公告时间：2015年7月7日；披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>）。2015年7月14日，公司设立福州泰悦房地产开发有限公司作为该项目开发主体。

4、2015年10月23日，公司全资子公司福建中维参加北京市土地整理储备中心举行的国有建设用地使用权公开出让活动，以人民币277,500万元竞得北京市昌平区南邵镇(中关村科技园区昌平园东区二期)0303-54地块F1住宅混合公建用地，配建49,000平方米“限价商品住房”，土地面积为83,892.995平方米（公告编号2015-111号；公告时间：2015年10月24日；披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>）。2015年11月3日，公司设立北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司作为该项目的开发主体。

5、2015年12月25日，公司全资子公司福建中维参加深圳市规划和国土资源委员会举行的国有建设用地使用权公开出让活动，分别以人民币274,000万元、296,000万元竞得深圳市宝安区尖岗山片区A122-0345、A122-0352两幅地块国有建设用地使用权，土地面积分别为21,433.33平方米、27,459.63平方米（公告编号2015-140号；公告时间：2015年12月26日；披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>）。2016年1月8日，公司设立深圳泰禾房地产开发有限公司作为该项目的开发主体。

6、2015年10月30日，公司全资子公司福州泰禾与北京科技园建设（集团）股份有限公司签订了《合作框架协议》，福州泰禾拟通过收购股权及增资方式最终持有北京瑞坤置业有限责任公司（以下简称“瑞坤置业”）49%股权。瑞坤置业系北京丽春湖地块的开发与建设主体，丽春湖项目位于北京市昌平区沙河镇北沙河北侧，项目规划总用地面积136,634.887平方米，建设用地面积78,813.75平方米（公告编号2015-116号；公告时间：2015年10月31日；披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>）。

7、2015年12月25日，公司与福州盛利俊实业有限公司项目签署《委托管理合同》，接受其委托管理杭州未来科技城85号地块房地产项目，项目占地面积为69,152平方米，公司下属子公司福建中维占有该项目49%权益（公告编号2015-139号；公告时间：2015年12月26日；披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>）。

二十、社会责任情况

√ 适用 □ 不适用

详见《泰禾集团股份有限公司2015年度社会责任报告》，2016年3月18日披露于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn/>）。

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

是否发布社会责任报告

√ 是 □ 否

企业社会责任报告					
企业性质	是否含环境方面信息	是否含社会方面信息	是否含公司治理方面信息	报告披露标准	
				国内标准	国外标准
私企	是	是	是	《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》、《深圳证券交易所上市公司社会责任指引》、《中国企业社会责任报告编写指南 CASS-CSR 2.0》等	不适用

具体情况说明

1.公司是否通过环境管理体系认证（ISO14001）	是
2.公司年度环保投支出金额（万元）	1,277.25
3.公司“废气、废水、废渣”三废减排绩效	120 万元
4.公司投资于雇员个人知识和技能提高以提升雇员职业发展能力的投入（万元）	901.54
5.公司的社会公益捐赠（资金、物资、无偿专业服务）金额（万元）	3,131.8

二十一、公司债券相关情况

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

1、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率	还本付息方式
泰禾集团股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券	15 泰禾债	118339	2015 年 08 月 07 日	2018 年 08 月 07 日	200,000	8.00%	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。如果投资者在存续期第 2 年末行使回售选择权，则回售部分在第 2 年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。
泰禾集团股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券（第二期）	15 泰禾 02	118361	2015 年 09 月 25 日	2018 年 09 月 25 日	200,000	7.75%	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。如果投资者在存续期第 2 年末行使回售选择权，则回售部分在第 2 年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。
泰禾集团股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券（第三期）	15 泰禾 03	118375	2015 年 10 月 16 日	2018 年 10 月 16 日	100,000	7.75%	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。如果投资者在存续期第 2 年末行使回售选择权，则回售部分在第 2 年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。
泰禾集团股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券（第四期）	15 泰禾 04	118437	2015 年 12 月 23 日	2019 年 12 月 23 日	150,000	7.75%	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。如果投资者在存续期行使回售选择权，则回售部分本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。
泰禾集团股份有限公司	15 泰禾 05	118438	2015 年 12	2019 年 12	150,000	7.95%	按年付息、到期一次还本。利息每

司 2015 年非公开发行公司债券(第四期)			月 23 日	月 23 日			年支付一次, 最后一期利息随本金一起支付。如果投资者在存续期行使回售选择权, 则回售部分本金随该年利息一起支付, 未回售部分到期一次还本。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	无						
报告期内公司债券的付息兑付情况	无						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的, 报告期内相关条款的执行情况(如适用)。	不适用						

2、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人:							
名称	中信建投证券股份有限公司	办公地址	北京市东城区朝内大街 188 号	联系人	郭瑛英	联系人电话	010-85130650
名称	广发证券股份有限公司	办公地址	广州市天河北路 183-187 号大都会广场 5 楼	联系人	刘萌、刘煜明	联系人电话	020-87555888
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构:							
名称	东方金城国际信用评估有限公司			办公地址	北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层		
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的, 变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等(如适用)	不适用						

3、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	募集资金严格按照相关约定使用并履行相关程序。
年末余额(元)	7,949,975,616.44
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户严格按照募集说明书相关约定运作。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	一致

4、公司债券信息评级情况

AA级

5、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

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

6、报告期内债券持有人会议的召开情况

不适用。

7、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

报告期内债券受托管理人按约定履行职责。

8、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

无。

9、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

2015年度新增银行授信额度约84.46亿元，目前均已放款；按时偿还存量银行授信金额约48.8亿元，无出现展期及减免情况。

10、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

无。

11、报告期内发生的重大事项

无。

12、公司债券是否存在保证人

是 否

公司债券的保证人是否为法人或其他组织

是 否

是否披露保证人报告期财务报表，包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益（股东权益）变动表和财务报表附注

是 否

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%	227,272,727				227,272,727	228,677,945	18.38%
3、其他内资持股	1,405,218	0.14%	227,272,727				227,272,727	228,677,945	18.38%
境内自然人持股	1,405,218	0.14%						1,405,218	0.11%
二、无限售条件股份	1,015,772,775	99.86%						1,015,772,775	81.62%
1、人民币普通股	1,015,772,775	99.86%						1,015,772,775	81.62%
三、股份总数	1,017,177,993	100.00%	227,272,727				227,272,727	1,244,450,720	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

2015年9月30日，公司2015年非公开发行股票实施完毕，本次非公开发行新增股份227,272,727股，发行对象认购本次发行的股份自本次发行结束之日起 12 个月内不得转让，可上市流通时间为 2016 年 9 月 30 日。上述事项实施后，公司总股本由1,017,177,993股增至1,244,450,720股。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

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年度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7月28日，本次非公开发行股票获得中国证券监督管理委员会《关于核准泰禾集团股份有限公司非公开发行股票的批复》核准。报告期内非公开发行股票实施完毕，新增股份于2015年9月30日上市。

股份变动的过户情况

√ 适用 □ 不适用

非公开发行股份227,272,727股的性质为有限售条件股份，该批股份于2015年9月29日日终登记到账。本次非公开发行股份完成后，公司注册资本和实收资本由1,017,177,993元增至1,244,450,720元，并于2015年11月10日办理了工商变更手续。

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

报告期内，因公司实施完成了2015年非公开发行股票事宜及本次非公开发行价高于公司每股净资产，导致报告期公司总股本、每股净资产相应增加，同时摊薄基本每股收益。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
上海中城永鹤投资中心(有限合伙)	0	0	45,454,545	45,454,545	非公开发行股份限售	2016年9月30日
全国社保基金五零二组合	0	0	17,045,454	17,045,454	非公开发行股份限售	2016年9月30日
中国建设银行股份有限公司-易方达新丝路灵活配置混合型证券投资基金	0	0	5,681,818	5,681,818	非公开发行股份限售	2016年9月30日
平安大华基金-平安银行-汇添富资本管理有限公司	0	0	22,727,272	22,727,272	非公开发行股份限售	2016年9月30日
华安基金-兴业银行-华安疾风2号分级资产管理计划	0	0	22,727,273	22,727,273	非公开发行股份限售	2016年9月30日
华安基金公司-工行-外贸信托-外贸信托·恒盛定向增发投资集合资金信托计划	0	0	1,136,363	1,136,363	非公开发行股份限售	2016年9月30日
福建智恒达实业有限公司	0	0	44,318,186	44,318,186	非公开发行股份限售	2016年9月30日
福建创思博实业有限公司	0	0	22,727,272	22,727,272	非公开发行股份限售	2016年9月30日
全国社保基金五零一组合	0	0	11,363,636	11,363,636	非公开发行股份限售	2016年9月30日
全国社保基金一零八组合	0	0	11,363,636	11,363,636	非公开发行股份限售	2016年9月30日
华夏人寿保险股份有限公司-万能保险产品	0	0	22,727,272	22,727,272	非公开发行股份限售	2016年9月30日
合计	0	0	227,272,727	227,272,727	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

√ 适用 □ 不适用

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
非公开发行股票	2015年09月11日	17.60	227,272,727	2015年09月30日	227,272,727	
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类						
15 泰禾债	2015年08月07日	8.00%	2,000,000,000	2015年10月14日		2018年08月07日
15 泰禾 02	2015年09月25日	7.75%	2,000,000,000	2015年12月23日		2018年09月25日
15 泰禾 03	2015年10月16日	7.75%	1,000,000,000	2015年12月24日		2018年10月16日
15 泰禾 04	2015年12月23日	7.75%	1,500,000,000	2016年02月26日		2019年12月23日
15 泰禾 05	2015年12月23日	7.95%	1,500,000,000	2016年03月04日		2019年12月23日
其他衍生证券类						

报告期内证券发行（不含优先股）情况的说明

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

报告期内，公司实施了非公开发行股票、非公开发行公司债券事宜，该募集资金导致公司总资产、负债及股东权益都相应增加，改善了公司的资产负债结构，公司经营成本显著下降，净资产负债率明显降低。

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	15,773	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	15,549	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注 8)	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注 8)	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
福建泰禾投资有限公司	境内非国有法人	48.97%	609,400,795	-179000000	0	609,400,795	质押	609,110,795
叶荔	境内自然人	12.05%	150,000,000	150,000,000	0	150,000,000	质押	133,000,000
上海中城永鹤投资中心(有限合伙)	境内非国有法人	3.65%	45,454,545	45,454,545	45,454,545	0		
福建智恒达实业有限公司	境内非国有法人	3.56%	44,318,186	44,318,186	44,318,186	0	质押	44,318,186
申万菱信基金—工商银行—汇成 2 号资产管理计划	其他	3.04%	37,870,911	37,870,911	0	37,870,911		
招商财富—招商银行—泰禾 1 号员工持股专项资产管理计划	其他	2.88%	35,851,459	35,851,459	0	35,851,459		
华夏人寿保险股份有限公司—万能保险产品	其他	2.16%	26,857,346	26,857,346	22,727,272	4,130,074		
华安基金—兴业银行—华安疾风 2 号分级资产管理计划	其他	1.83%	22,727,273	22,727,273	22,727,273	0		
福建创思博实业有限公司	境内非国有法人	1.83%	22,727,272	22,727,272	22,727,272	0	质押	22,727,272
平安大华基金—平安银行—汇添富资本管理有限公司	其他	1.83%	22,727,272	22,727,272	22,727,272	0		
上述股东关联关系或一致行动的说	上述前十名股东中，叶荔女士与公司实际控制人黄其森先生系一致行动人关系。除此							

明	之外，未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		
前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
福建泰禾投资有限公司	609,400,795	人民币普通股	609,400,795
叶荔	150,000,000	人民币普通股	150,000,000
申万菱信基金－工商银行－汇成 2 号资产管理计划	37,870,911	人民币普通股	37,870,911
招商财富－招商银行－泰禾 1 号员工持股专项资产管理计划	35,851,459	人民币普通股	35,851,459
中央汇金资产管理有限责任公司	20,005,000	人民币普通股	20,005,000
黄敏	13,264,106	人民币普通股	13,264,106
全国社保基金四一三组合	11,000,724	人民币普通股	11,000,724
中国证券金融股份有限公司	8,816,861	人民币普通股	8,816,861
中国银河证券股份有限公司	5,653,125	人民币普通股	5,653,125
中国工商银行－汇添富均衡增长混合型证券投资基金	5,299,688	人民币普通股	5,299,688
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	上述前十名股东中，叶荔女士、黄敏女士与公司实际控制人黄其森先生系一致行动人关系。中国银河证券股份有限公司持有的公司股份系黄敏女士通过银河汇通 19 号资管计划从二级市场增持的。除此之外，未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	无		

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

√ 是 □ 否

1、公司股东叶荔女士于 2015 年 1 月 29 日、1 月 30 日将其持有的本公司无限售条件流通股 4,000 万股股份（占公司总股本的 3.21%）进行约定购回式证券交易。叶荔女士办理约定购回式交易前持有公司 9,000 万股股份，交易后持有 11,000 万股股份（详见公司 2015-21 号公告）。叶荔女士已于 2015 年 11 月 9 日将上述 4,000 万股股份予以提前购回（详见公司 2015-118 号公告）。

2、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 2,100 万股股份（占公司总股本的 1.69%）与海通证券股份有限公司进行约定购回式证券交易，购回期限为一年。泰禾投资已于 2015 年 9 月 10 日将上述 2,100 万股股份予以到期购回（详见公司 2015-93 号）。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	统一社会信用代码	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	91350100260183667Q	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
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	福建泰禾投资有限公司持有东兴证券股份有限公司（股票简称：东兴证券、股票代码：601198）2900 万股股份，占其总股本的 1.16%。		

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

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

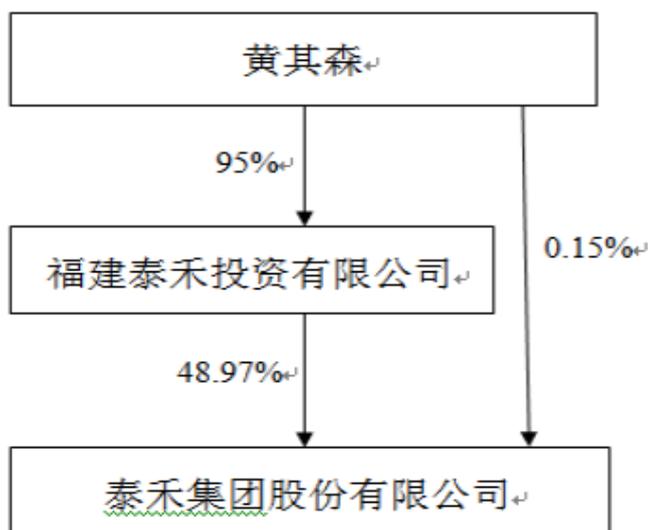
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
黄其森	中国	否
主要职业及职务	1996 年至今担任福建泰禾投资有限公司执行董事、法定代表人；泰禾（福建）集团有限公司董事长、法定代表人；福建海峡银行股份有限公司董事会董事；2013 年 4 月至今任本公司第七届董事会董事长、总经理。2013 年 2 月始任第十二届全国政协委员。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

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

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用
报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)
黄其森	董事长、总经理	现任	男	51	2013年04月24日	2016年04月23日	1,854,696	0	0	0	1,854,696
廖光文	董事	现任	男	54	2013年04月24日	2016年04月23日	0	0	0	0	0
沈琳	董事、副总经理	现任	女	48	2013年04月24日	2016年04月23日	0	0	0	0	0
洪波	独立董事	现任	男	57	2013年04月24日	2016年04月23日	0	0	0	0	0
张白	独立董事	现任	男	56	2013年04月24日	2016年04月23日	0	0	0	0	0
任真	独立董事	现任	女	65	2013年04月24日	2016年04月23日	0	0	0	0	0
林章龙	监事长	现任	男	63	2013年04月24日	2016年04月23日	0	0	0	0	0
丁毓琨	监事	现任	男	49	2013年04月24日	2016年04月23日	0	0	0	0	0
陈利定	监事	现任	男	52	2013年04月24日	2016年04月23日	0	0	0	0	0
郑钟	副总经理	现任	男	43	2013年04月24日	2016年04月23日	0	0	0	0	0
朱进康	副总经理	现任	男	46	2013年04月24日	2016年04月23日	0	0	0	0	0
葛勇	副总经理	现任	男	45	2014年02月14日	2016年04月23日	0	0	0	0	0
王伟华	副总经理	现任	男	41	2015年04月09日	2016年04月23日	0	0	0	0	0
王星明	财务总监	现任	男	41	2013年04月24日	2016年04月23日	0	0	0	0	0

					日	日					
洪再春	董事会秘书	现任	男	45	2014年 04月16 日	2016年 04月23 日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	1,854,696	0	0	0	1,854,696

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

不适用。

三、任职情况

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

(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，航天工业发展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。

王伟华先生，现任副总经理，1975年出生，大学本科，资产评估师、土地估价师、房地产估价师和注册咨询工程师（投资）。1998年9月至2010年10月供职于福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司任部门经理、总经理助理；2010年11月至今先后任公司审计部副经理、资金部经理、总裁助理兼资金部总经理。

王黎明先生，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，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	不适用	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	不适用	否
黄其森	福建海峡银行股份有限公司	董事	1996年12月27日	不适用	是
洪波	福建新世通律师事务所	合伙人	2005年07月01日	不适用	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	不适用	是
任真	航天工业发展股份有限公司	独立董事	2015年08月10日	2018年08月09日	是
张白	福州大学经济与管理学院	教授	2008年01月01日	不适用	是
张白	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
张白	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
张白	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
张白	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

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司董事、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	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
黄其森	董事长、总经理	男	51	现任	80	否
廖光文	董事	男	54	现任	60	否
沈琳	董事、副总经理	女	48	现任	60	否
洪波	独立董事	男	57	现任	10	否

张白	独立董事	男	56	现任	10	否
任真	独立董事	女	65	现任	10	否
林章龙	监事长	男	63	现任	32	否
丁毓琨	监事	男	49	现任	53	否
陈利定	监事	男	52	现任	22.4	否
郑钟	副总经理	男	43	现任	60	否
朱进康	副总经理	男	46	现任	60	否
葛勇	副总经理	男	45	现任	60	否
王伟华	副总经理	男	41	现任	57	否
王星明	财务总监	男	41	现任	60	否
洪再春	董事会秘书	男	45	现任	48	否
合计	--	--	--	--	682.4	--

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

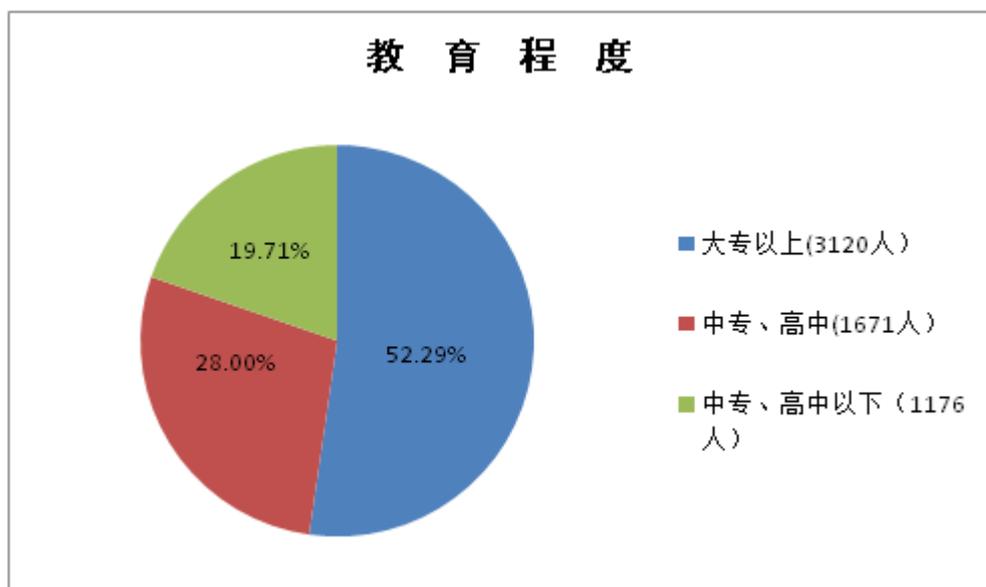
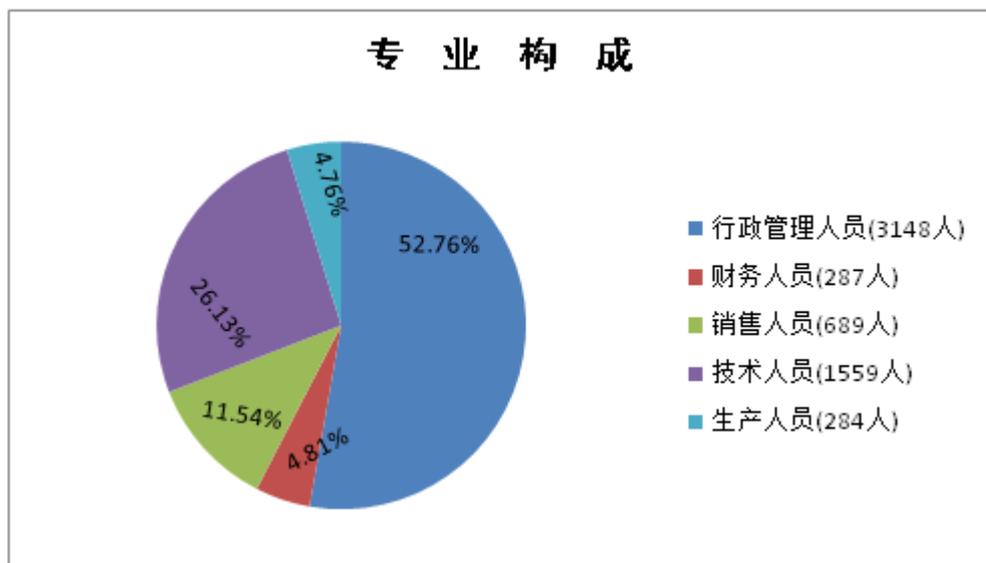
适用 不适用

五、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员工5967人，公司离退休职工17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	3148	52.76%
财务人员	287	4.81%
销售人员	689	11.54%
技术人员	1559	26.13%
生产人员	284	4.76%
合计	5967	100.00%
员工教育程度		
类别	人数	占员工比例
大专以上	3120	52.29%
中专、高中	1671	28.00%
中专、高中以下	1176	19.71%
合计	5967	100.00%



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。

企业薪酬成本情况

	本期
当期领取薪酬员工总人数（人）	8,847
当期总体薪酬发生额（万元）	70,206.88
总体薪酬占当期营业收入比例	4.74%
高管人均薪酬金额（万元/人）	60.63
所有员工人均薪酬金额（万元/人）	7.94

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、根据中国证监会修订的《上市公司章程指引（2014年修订）》、深交所修订的《深圳证券交易所上市公司股东大会网络投票实施细则（2014年修订）》等相关规范性文件的要求，结合公司实际情况及发展需要，对《公司章程》、《股东大会议事规则》等相关制度进行修订、完善。根据证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发【2012】37号）、《上市公司监管指引第3号--上市公司现金分红》（证监会公告【2013】43号）和《公司章程》的相关规定，结合公司实际经营情况及未来发展需要，制定公司《未来三年（2015-2017年）股东回报规划》，进一步明确了公司利润分配尤其是现金分红的具体条件、比例、分配形式和股票股利分配条件等，完善了公司利润分配的决策程序和机制，强化了中小投资者权益保障机制。

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。

目前公司治理的实际情况与中国证监会有关文件要求不存在重大差异，公司治理结构的实际状况基本符合中国证监会的相关要求。公司将继续按照中国证监会、深交所及福建证监局的监管要求，持续完善公司治理结构，增强公司规范运作水平，切实维护广大投资者的利益。

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

是 否

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

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

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

1、公司业务独立

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

2、公司资产独立

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

3、公司人员独立

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

4、公司机构独立

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

5、公司财务独立

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

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
泰禾集团股份有限公司 2015 年第一次临时股东大会	临时股东大会	0.10%	2015 年 01 月 15 日	2015 年 01 月 16 日	公告编号：2015-03 号；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2015 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 2015 年第二次临时股东大会	临时股东大会	0.00%	2015 年 02 月 03 日	2015 年 02 月 04 日	公告编号：2015-18 号；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2015 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 2015 年第三次临时股东大会	临时股东大会	0.00%	2015 年 02 月 04 日	2015 年 02 月 05 日	公告编号：2015-19 号；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2015 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 2015 年第四次临时股东大会	临时股东大会	0.03%	2015 年 03 月 30 日	2015 年 03 月 31 日	公告编号：2015-31 号；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2015 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 年年度股东大会	年度股东大会	0.01%	2015 年 05 月 08 日	2015 年 05 月 09 日	公告编号：2015-50 号；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2014 年年度股东大会决议公告；披露网站： http://www.cninfo.com.cn/
泰禾集团股份有限公司 2015 年第五次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2015 年 07 月 17 日	2015 年 07 月 18 日	公告编号：2015-76 号；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2015 年第五次临时股东大会决议公告；披露网站： http://www.cninfo.com.cn/
泰禾集团股份有限公司 2015 年第六次临时股东大会	临时股东大会	0.00%	2015 年 08 月 28 日	2015 年 08 月 29 日	公告编号：2015-91 号；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2015 年第六次临时股东大会决议公告；披露网站： http://www.cninfo.com.cn/
泰禾集团股份有限公司 2015 年第七次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2015 年 11 月 02 日	2015 年 11 月 03 日	公告编号：2015-117 号；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2015 年第七次临时股东大会决议公告；披露网站： http://www.cninfo.com.cn/
泰禾集团股份有限公司 2015 年第八次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2015 年 12 月 24 日	2015 年 12 月 25 日	公告编号：2015-138 号；公告名称：泰禾集团股份有限公司 2015 年第八次临时股东大会决议公告；披露网站： http://www.cninfo.com.cn/

机构投资者情况

不适用。

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
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	18	13	5	0	0	否
张白	18	13	5	0	0	否
任真	18	13	5	0	0	否
独立董事列席股东大会次数						9

连续两次未亲自出席董事会的说明

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。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、董事会战略委员会履行职责情况

公司董事会战略委员会成员由3名董事组成，其中独立董事1名。根据中国证监会、深交所有关规定及《公司章程》、《公司董事会战略委员会工作条例》，战略委员会在报告期内召开了4次会议。

(1) 2015年1月12日，战略委员会召开会议讨论关于公司非公开发行A股股票的事宜。为了提升行业竞争力，优化公司资本结构、增强抗风险能力，会议研究同意公司实施非公开发行A股股票事宜，本次非公开发行股票拟募集资金总额为40亿元，募集资金拟用于公司福州东二环泰禾广场东区项目、泰禾厦门院子项目、泰禾宁德红树林项目及偿还金融机构借款等。

(2) 2015年3月30日，战略委员会召开会议讨论关于授权经营班子处理土地或项目竞买和非公开发行公司债券的事宜。会议研究同意授权公司经营班子根据房地产业务经营和政府土地及项目的公开招、拍、挂公告或公示的实际情况，在单次金额不超过公司最近一期经审计的合并报表归属于母公司所有者权益金额的200%额度内决定并全权参与和处理土地或项目竞买的有关事宜。另外，为了进一步降低融资成本、优化公司债务结构，同意公司非公开发行不超过人民币20亿元的公司债券。

(3) 2015年8月3日，战略委员会召开会议讨论关于2015年第二次非公开发行公司债券的事宜。为进一步改善公司债务结构、拓宽公司融资渠道、降低公司融资成本，会议研究同意公司实施非公开发行不超过人民币30亿元的公司债券。

(4) 2015年10月9日，战略委员会召开会议讨论关于公开发行不超过人民币45亿元公司债券和2015年第三次非公开发行公司债券的事宜。为进一步改善公司债务结构、拓宽公司融资渠道、降低公司融资成本，会议研究同意公司公开发行不超过人民币45亿元公司债券、非公开发行不超过人民币60亿元的公司债券。

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2015年度报告审计工作，审计委员会召开了3次会议。

(1) 2016年1月15日，董事会审计委员会审议2015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2015年度财务报告审计工作安排计划。

(2) 2016年2月19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2015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1次会议。

(1) 2015年3月30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, 同意提名王伟华先生为公司副总经理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。2015年3月30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。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

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

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2016年03月18日	
内部控制评价报告全文披露索引	详见巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		100.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	重大缺陷: 控制环境无效; 发现公司管理层存在的任何程度的舞弊; 影响关联交易总额超过股东批准的关联交易额度的缺陷; 外部审计发现的重大错报不是由公司首先发现的; 除政策性亏损原因外, 公司连年亏损, 持续经营受到挑战	重大缺陷: 违反法律、法规较严重; 已经发现并报告给管理层的重大内部控制缺陷经过合理的时间后, 并未加以改正; 并购重组失败, 或新扩充下属单位经营难以为继; 公司管理人员纷纷离开或关键岗位人员流失严重, 被媒体频频曝光负面新闻
定量标准	重大缺陷: 由该缺陷或缺陷组合可能导致潜在错报金额 \geq 合并报表税前利润的5%	重大缺陷: 由该缺陷或缺陷组合可能造成公司财产损失金额 $>$ 合并报表资产

		总额 5‰
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

十、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，泰禾集团股份有限公司于 2015 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2016 年 03 月 18 日
内部控制审计报告全文披露索引	详见巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

第十节 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	2016 年 3 月 16 日
审计机构名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	瑞华审字[2016]40020010 号
注册会计师姓名	凌运良、楚三平

审计报告正文

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 2015 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2015 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 2015 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2015 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

二〇一六年三月十六日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

合并资产负债表

2015 年 12 月 31 日

编制单位：泰禾集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	5,735,783,614.91	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		
应收票据	10,530,891.44	10,134,613.88
应收账款	504,654,281.49	429,404,853.94
预付款项	9,178,602,893.31	4,233,211,478.75
应收利息		
应收股利		
其他应收款	390,708,456.64	261,815,780.35
存货	58,042,168,258.67	52,554,058,256.13
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	73,862,448,396.46	60,842,610,892.32
非流动资产：		
可供出售金融资产	2,114,440,000.00	259,640,000.00
持有至到期投资		
长期股权投资	11,816,349.00	
投资性房地产	7,261,362,695.00	18,978,006.76
固定资产	363,824,089.79	376,390,396.40
在建工程	478,832,108.47	385,194,592.95
工程物资	724,394.22	
固定资产清理		
生产性生物资产		
无形资产	68,090,910.04	69,867,994.20
开发支出		
商誉	187,012,083.34	187,012,083.34
长期待摊费用	1,124,963.83	3,427,115.10
递延所得税资产	431,951,869.50	262,968,075.28
其他非流动资产		
非流动资产合计	10,919,179,463.19	1,563,478,264.03
资产总计	84,781,627,859.65	62,406,089,156.35

附注为财务报表的组成部分，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）

2015 年 12 月 31 日

编制单位：泰禾集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
流动负债：		
短期借款	5,485,943,024.23	7,986,423,558.72
应付票据	308,332,084.17	
应付账款	3,429,026,735.86	3,307,786,301.97
预收款项	15,425,115,308.39	11,283,519,033.06
应付职工薪酬	64,125,344.93	42,253,195.57
应交税费	617,142,931.35	537,942,095.50
应付利息	284,369,441.80	354,473,285.88
应付股利	35,276,453.40	2,252,693.00
其他应付款	1,354,247,405.03	947,636,387.46
一年内到期的非流动负债	5,998,723,352.44	7,645,337,252.00
其他流动负债		
流动负债合计	33,002,302,081.60	32,107,623,803.16
非流动负债：		
长期借款	25,164,645,000.00	23,362,410,545.85
应付债券	7,949,975,616.44	
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	12,523,112.75	12,907,809.61
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	156,821,257.58	157,497,231.90
递延所得税负债	1,427,070,282.03	35,371,483.42
其他非流动负债		
非流动负债合计	34,711,035,268.80	23,568,187,070.78
负债合计	67,713,337,350.40	55,675,810,873.94
所有者权益：		
股本	1,244,450,720.00	1,017,177,993.00
其他权益工具		
资本公积	4,695,122,930.29	586,652,811.88
减：库存股		
其他综合收益	4,167,925,434.73	
盈余公积	129,738,293.10	96,286,227.08
未分配利润	3,208,311,923.74	2,120,043,950.88
归属于母公司所有者权益合计	13,445,549,301.86	3,820,160,982.84
少数股东权益	3,622,741,207.39	2,910,117,299.57
所有者权益合计	17,068,290,509.25	6,730,278,282.41
负债和所有者权益总计	84,781,627,859.65	62,406,089,156.35

母公司资产负债表

2015 年 12 月 31 日

编制单位：泰禾集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	20,172,770.38	216,813,677.86
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		
应收账款	46,881.03	40,329.97
预付款项	3,632.05	
应收利息		
应收股利	300,000,000.00	120,000,000.00
其他应收款	13,125,739,125.87	2,038,427,548.22
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	13,445,962,409.33	2,375,281,556.05
非流动资产：		
可供出售金融资产	2,097,900,000.00	255,500,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,368,056,953.82	2,093,056,953.82
投资性房地产	11,116,100.00	11,616,406.76
固定资产	1,028,326.51	1,446,952.18
在建工程		38,948,642.74
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
无形资产	155,400.00	
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	38,606.15	927,243.89
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,478,295,386.48	2,401,496,199.39
资产总计	18,924,257,795.81	4,776,777,755.44

母公司资产负债表（续）

2015 年 12 月 31 日

编制单位：泰禾集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
流动负债：		
短期借款	998,943,024.23	201,652,207.72
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	20,638,887.71	28,874,838.81
预收款项	253,488.67	1,511,202.19
应付职工薪酬		
应交税费	4,623,476.12	-2,507,114.08
应付利息	141,334,464.99	4,836,629.61
应付股利	35,276,453.40	2,252,693.00
其他应付款	56,007,090.48	2,025,706,061.25
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	1,258,176,885.60	2,263,426,518.50
非流动负债：		
长期借款	1,300,000,000.00	1,100,000.00
应付债券	7,949,975,616.44	
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	9,988,872.08	9,988,872.08
预计负债		
递延收益	145,203,402.84	148,926,567.00
递延所得税负债	462,372,208.05	1,680,043.97
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,867,540,099.41	161,695,483.05
负债合计	11,125,716,985.01	2,425,122,001.55
所有者权益：		
股本	1,244,450,720.00	1,017,177,993.00
其他权益工具		
资本公积	4,778,760,095.62	1,072,032,827.33
减：库存股		
其他综合收益	1,381,800,000.00	
专项储备		
盈余公积	86,296,675.56	52,844,609.54
未分配利润	307,233,319.62	209,600,324.02
所有者权益合计	7,798,540,810.80	2,351,655,753.89
负债和所有者权益总计	18,924,257,795.81	4,776,777,755.44

合并利润表

2015 年度

编制单位：泰禾集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	14,813,258,428.98	8,372,325,812.19
其中：营业收入	14,813,258,428.98	8,372,325,812.19
二、营业总成本	13,084,640,564.44	7,418,815,810.64
其中：营业成本	10,383,831,432.07	5,713,939,729.09
营业税金及附加	1,391,509,373.20	803,672,136.27
销售费用	738,844,872.37	612,022,750.84
管理费用	282,133,812.44	244,967,801.43
财务费用	263,785,056.58	29,434,797.21
资产减值损失	24,536,017.74	14,778,595.80
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）	12,067,045.82	324,237.55
其中：对联营企业和合营企业的投资	-683,651.00	
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,740,684,910.40	953,834,239.10
加：营业外收入	11,470,921.88	7,024,943.49
其中：非流动资产处置利得	290,480.36	150,479.95
减：营业外支出	74,265,825.25	13,481,145.32
其中：非流动资产处置损失	510,619.49	395,798.40
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,677,890,007.03	947,378,037.27
减：所得税费用	413,367,611.58	234,726,703.82
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,264,522,395.45	712,651,333.45
归属于母公司所有者的净利润	1,325,155,637.50	784,102,302.72
少数股东损益	-60,633,242.05	-71,450,969.27
六、其他综合收益的税后净额	4,167,925,434.73	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后	4,167,925,434.73	
（一）以后不能重分类进损益的其他综		
（二）以后将重分类进损益的其他综合	4,167,925,434.73	
1.权益法下在被投资单位以后将重分		
2.可供出售金融资产公允价值变动损	1,381,800,000.00	
3.持有至到期投资重分类为可供出售		
4.其他	2,786,125,434.73	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净		
七、综合收益总额	5,432,447,830.18	712,651,333.45
归属于母公司所有者的综合收益总额	5,493,081,072.23	784,102,302.72
归属于少数股东的综合收益总额	-60,633,242.05	-71,450,969.27
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	1.2339	0.7709
（二）稀释每股收益	1.2339	0.7709

本期未发生同一控制下企业合并。

母公司利润表

2015 年度

编制单位：泰禾集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	49,747,077.33	10,029,325.09
减：营业成本	103,967.77	172,707.37
营业税金及附加	3,033,772.67	14,431.99
销售费用		
管理费用	13,106,376.06	3,205,963.80
财务费用	10,114,413.65	1,508,270.98
资产减值损失	-336,317.89	6,038,736.86
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）	311,849,597.66	108,200,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	335,574,462.73	107,289,214.09
加：营业外收入	5,726,943.50	3,636,963.33
其中：非流动资产处置利得		38,463.60
减：营业外支出	4,447,905.43	252,607.57
其中：非流动资产处置损失	447,905.43	37,357.87
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	336,853,500.80	110,673,569.85
减：所得税费用	2,332,840.58	-73,033.10
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	334,520,660.22	110,746,602.95
五、其他综合收益的税后净额	1,381,800,000.00	
（一）以后不能重分类进损益的其他综		
1.重新计量设定受益计划净负债		
2.权益法下在被投资单位不能重		
（二）以后将重分类进损益的其他综合	1,381,800,000.00	
1.权益法下在被投资单位以后将		
2.可供出售金融资产公允价值变	1,381,800,000.00	
3.持有至到期投资重分类为可供		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	1,716,320,660.22	110,746,602.95
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.3115	0.1089
（二）稀释每股收益	0.3115	0.1089

合并现金流量表

2015 年度

编制单位：泰禾集团股份有限公司

金额单位：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	18,749,840,847.06	13,108,659,063.31
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,412,595,483.59	597,313,651.28
经营活动现金流入小计	20,162,436,330.65	13,705,972,714.59
购买商品、接受劳务支付的现金	17,879,996,273.12	26,459,094,123.93
支付给职工以及为职工支付的现金	685,052,121.92	495,805,334.90
支付的各项税费	1,976,369,726.71	1,670,866,418.52
支付其他与经营活动有关的现金	1,971,807,257.84	1,705,912,058.31
经营活动现金流出小计	22,513,225,379.59	30,331,677,935.66
经营活动产生的现金流量净额	-2,350,789,048.94	-16,625,705,221.07
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	11,483,280.40	232,197.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	305,489.46	171,490.41
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	29,108,580.29	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	40,897,350.15	34,585,903.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	42,480,635.85	139,707,086.80
投资支付的现金	12,400,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		421,717,568.95
支付其他与投资活动有关的现金	1,373,900,000.00	
投资活动现金流出小计	1,428,780,635.85	561,424,655.75
投资活动产生的现金流量净额	-1,387,883,285.70	-526,838,752.22
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	6,687,999,995.29	408,002,146.80
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,760,000,000.00	408,002,146.80
取得借款收到的现金	38,595,367,559.46	35,068,543,045.85
发行债券收到的现金	7,947,100,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	215,360,204.00	2,039,313,242.80
筹资活动现金流入小计	53,445,827,758.75	37,515,858,435.45
偿还债务支付的现金	36,836,099,311.46	18,967,495,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,078,982,683.31	4,865,281,749.64
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	4,287,132,322.46	577,666,805.14
筹资活动现金流出小计	47,202,214,317.23	24,410,443,554.78
筹资活动产生的现金流量净额	6,243,613,441.52	13,105,414,880.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-8,492.69	4,026,705.78
五、现金及现金等价物净增加额	2,504,932,614.19	-4,043,102,386.84
加：期初现金及现金等价物余额	2,106,665,647.05	6,149,768,033.89
六、期末现金及现金等价物余额	4,611,598,261.24	2,106,665,647.05

母公司现金流量表

2015 年度

编制单位：泰禾集团股份有限公司

金额单位：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	49,507,845.94	12,262,029.82
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,419,020,904.83	2,038,318,042.73
经营活动现金流入小计	1,468,528,750.77	2,050,580,072.55
购买商品、接受劳务支付的现金	3,632.05	78,686.34
支付给职工以及为职工支付的现金	391,830.41	332,794.73
支付的各项税费	5,468,841.91	949,924.24
支付其他与经营活动有关的现金	6,012,334,184.99	1,588,766,767.98
经营活动现金流出小计	6,018,198,489.36	1,590,128,173.29
经营活动产生的现金流量净额	-4,549,669,738.59	460,451,899.26
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	131,200,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资	45,372,520.64	55,672.94
处置子公司及其他营业单位收到的现金	649,597.66	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	177,222,118.30	38,266,925.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资	8,393,137.22	15,654,468.30
投资支付的现金	1,275,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,283,393,137.22	15,654,468.30
投资活动产生的现金流量净额	-1,106,171,018.92	22,612,456.98
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,927,999,995.29	
取得借款收到的现金	4,740,000,000.00	3,200,000,000.00
发行债券收到的现金	7,947,100,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	210,000,000.00	100,000,000.00
筹资活动现金流入小计	16,825,099,995.29	3,300,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,642,100,000.00	3,502,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	373,029,900.90	61,696,904.99
支付其他与筹资活动有关的现金	8,151,960,967.17	217,050,000.00
筹资活动现金流出小计	11,167,090,868.07	3,780,946,904.99
筹资活动产生的现金流量净额	5,658,009,127.22	-480,946,904.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	2,168,369.71	2,117,451.25
加：期初现金及现金等价物余额	6,804,400.67	4,686,949.42
六、期末现金及现金等价物余额	8,972,770.38	6,804,400.67

合并所有者权益变动表

2015 年度

编制单位：泰禾集团股份有限公司

金额单位：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	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更					797,743.19	7,179,688.72		7,977,431.91
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	586,652,811.88			96,286,227.08	2,120,043,950.88	2,910,117,299.57	6,730,278,282.41
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	227,272,727.00	4,108,470,118.41		4,167,925,434.73	33,452,066.02	1,088,267,972.86	712,623,907.82	10,338,012,226.84
（一）综合收益总额				4,167,925,434.73		1,325,155,637.50	-60,633,242.05	5,432,447,830.18
（二）所有者投入和减少资本	227,272,727.00	3,700,727,268.29					2,475,000,000.00	6,402,999,995.29
1. 股东投入的普通股	227,272,727.00	3,700,727,268.29					2,475,000,000.00	6,402,999,995.29
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					33,452,066.02	-236,887,664.64		-203,435,598.62
1. 提取盈余公积					33,452,066.02	-33,452,066.02		
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配						-203,435,598.62		-203,435,598.62
4. 其他								
（四）所有者权益内部结转								
（五）专项储备								
（六）其他		407,742,850.12					-1,701,742,850.13	-1,294,000,000.01
四、本期期末余额	1,244,450,720.00	4,695,122,930.29		4,167,925,434.73	129,738,293.10	3,208,311,923.74	3,622,741,207.39	17,068,290,509.25

合并所有者权益变动表（续）

2015 年度

编制单位：泰禾集团股份有限公司

金额单位：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	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
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					476,198.27	4,285,784.45		4,761,982.72
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			84,917,780.54	1,344,434,865.93	1,841,596,660.68	5,095,138,321.05
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-220,358,209.02			11,368,446.54	775,609,084.95	1,068,520,638.89	1,635,139,961.36
（一）综合收益总额						784,102,302.72	-71,450,969.27	712,651,333.45
（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								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（四）所有者权益内部结转								
（五）专项储备								
（六）其他		-220,369,461.36			321,544.92	2,553,683.85	233,370,513.29	15,876,280.70
四、本期期末余额	1,017,177,993.00	586,652,811.88			96,286,227.08	2,120,043,950.88	2,910,117,299.57	6,730,278,282.41

母公司所有者权益变动表
2015 年度

编制单位：泰禾集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	本期						
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	1,017,177,993.00	1,072,032,827.33			52,844,609.54	209,600,324.02	2,351,655,753.89
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	1,072,032,827.33			52,844,609.54	209,600,324.02	2,351,655,753.89
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	227,272,727.00	3,706,727,268.29		1,381,800,000.00	33,452,066.02	97,632,995.60	5,446,885,056.91
（一）综合收益总额				1,381,800,000.00		334,520,660.22	1,716,320,660.22
（二）所有者投入和减少资本	227,272,727.00	3,700,727,268.29					3,927,999,995.29
1. 股东投入的普通股	227,272,727.00	3,700,727,268.29					3,927,999,995.29
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					33,452,066.02	-236,887,664.62	-203,435,598.60
1. 提取盈余公积					33,452,066.02	-33,452,066.02	
2. 对所有者（或股东）的分配						-203,435,598.60	-203,435,598.60
3. 其他							
（四）所有者权益内部结转							
（五）专项储备							
（六）其他		6,000,000.00					6,000,000.00
四、本期期末余额	1,244,450,720.00	4,778,760,095.62		1,381,800,000.00	86,296,675.56	307,233,319.62	7,798,540,810.80

母公司所有者权益变动表（续）

2015 年度

编制单位：泰禾集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	上期						
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
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					476,198.27	4,285,784.45	4,761,982.72
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			41,769,893.00	109,927,875.14	2,227,897,336.13
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		13,011,252.34			11,074,716.54	99,672,448.88	123,758,417.76
（一）综合收益总额						110,746,602.95	110,746,602.95
（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							
（五）专项储备							
（六）其他		13,000,000.00			27,814.92	-27,252.45	13,000,562.47
四、本期期末余额	1,017,177,993.00	1,072,032,827.33			52,844,609.54	209,600,324.02	2,351,655,753.89

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。根据本公司2015年第三次临时股东大会会议决议及中国证监会“证监许可[2015]1812号”文《关于核准泰禾集团股份有限公司非公开发行股票的批复》核准，本公司发行人民币普通股（A股）227,272,727股，增加注册资本人民币227,272,727.00元，增资后注册资本为人民币1,244,450,720.00元。

统一社会信用代码：91350000155584573M。注册地址：福建省三明市梅列区徐碧；总部地址：福建省福州市湖东路43号奥林匹克大厦6、7层。

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：房地产开发经营；本公司商标特许经营；酒店管理；物业管理；园林绿化工程的设计、施工；商业物资供销（专营、专控、专卖及专项审批的商品除外）；对外贸易；技术开发及技术转让；对第一产业、第二产业及第三产业的投资及投资管理；营养健康咨询服务；金融信息服务；企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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

公司简称	公司全称
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
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
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

公司简称	公司全称
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
泉州连禾商管	泉州连禾商业物业管理有限公司
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
福州泰悦	福州泰悦房地产开发有限公司
美鸿林业	福州美鸿林业有限公司
泰禾金控	泰禾金控（平潭）集团有限公司
泰禾香港	泰禾集团（香港）有限公司
泰禾发展	泰禾集团发展有限公司
石狮奇幻传播	石狮奇幻文化传播有限公司
北京嘉兴	北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司
泰禾酒店管理	福州泰禾酒店管理有限公司
上海禾苗	上海禾苗股权投资基金管理有限公司
上海懿禾	上海懿禾资产管理有限公司
福州盛利俊	福州盛利俊实业有限公司
廊坊泰禾	廊坊市泰禾房地产开发有限公司

6、本财务报表业经本公司董事会于2016年3月16日决议批准报出。

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62家公司。与上年相比，本年因设立新增的合并子公司10家，因注销减少合并福建三农集团福州天迪农化有限公司和福建省三明市三农农化销售有限公司2家，因出售股权减少合并天津中维泰禾房地产开发有限公司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》（2014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。除某些金融工具和投资性房地产外，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

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2015年12月31日的财务状况及2015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2014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

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

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四、“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
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
按组合计提坏账准备的计提方法	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。

11、存货**(1) 存货的分类**

本公司存货主要包括: 原材料、周转材料、库存商品、在建开发产品(开发成本)、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

(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, 按照其假定在没有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，按本附注五、6（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：公允价值计量

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，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%	2.16%-4.85%
机器设备	年限平均法	7-14	3%	6.93%-13.86%
运输设备	年限平均法	5-10	3%	9.70%-19.40%
电子设备及其他	年限平均法	5-8	3%	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、20“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、20“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、生物资产

(1) 消耗性生物资产

消耗性生物资产是指为出售而持有的、或在将来收获为农产品的生物资产，包括生长中的大田作物、蔬菜、用材林以及存栏待售的牲畜等。消耗性生物资产按照成本进行初始计量。自行栽培、营造、繁殖或养殖的消耗性生物资产的成本，为该资产在收获前发生的可直接归属于该资产的必要支出，包括符合资本化条件的借款费用。消耗性生物资产在收获后发生的管护、饲养费用等后续支出，计入当期损益。

消耗性生物资产在收获或出售时，采用加权平均法/按账面价值结转成本。

资产负债表日，消耗性生物资产按照成本与可变现净值孰低计量，并采用与确认存货跌价准备一致的方法计算确认消耗性生物资产的跌价准备。如果减值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回金额计入当期损益。

如果消耗性生物资产改变用途，作为生产性生物资产，改变用途后的成本按改变用途时的账面价值确定。如果消耗性生物资产改变用途，作为公益性生物资产，则按照《企业会计准则第8号——资产减值》规定考虑是否发生减值，发生减值时先计提减值准备，再按计提减值准备后的账面价值确定。

19、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、20“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。

20、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。

21、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。

22、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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）。

23、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。

24、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。

25、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。

26、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。

27、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。

28、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。

29、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。

30、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
根据本公司第七届董事会第三十六次会议决议，本公司自2015年9月1日起对投资性房地产由成本法进行后续计量转换为采用公允价值模式进行后续计量。	经本公司第七届董事会第三十六次会议决议批准	

根据企业会计准则规定，本次会计政策变更应当对财务报表进行追溯调整。追溯调整后对定期报告合

并所有者权益及合并净利润的影响情况如下：

对2014年12月31日合并所有者权益及2014年度合并净利润的影响

单位：人民币元

项目	变更前	变更后	影响金额	影响比例
股本	1,017,177,993.00	1,017,177,993.00	0.00	0.00%
资本公积	586,652,811.88	586,652,811.88	0.00	0.00%
盈余公积	95,488,483.89	96,286,227.08	797,743.19	0.84%
未分配利润	2,112,864,262.16	2,120,043,950.88	7,179,688.72	0.34%
归属于母公司所有者权益合计	3,812,183,550.93	3,820,160,982.84	7,977,431.91	0.21%
少数股东权益	2,910,117,299.57	2,910,117,299.57	0.00	0.00%
所有者权益合计	6,722,300,850.50	6,730,278,282.41	7,977,431.91	0.12%
净利润	712,311,113.03	712,651,333.45	340,220.42	0.05%
归属于母公司所有者的净利润	783,762,082.30	784,102,302.72	340,220.42	0.04%
少数股东损益	-71,450,969.27	-71,450,969.27	0.00	0.00%

除上述外，本期无其他会计政策、会计估计变更，无重大会计差错更正。

(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%、17.5%、16.5%
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、不同企业所得税税率纳税主体情况说明：

纳税主体名称	所得税税率
泰禾集团（香港）有限公司	17.5%
泰禾集团发展有限公司	16.5%

3、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	613,938.37	724,158.66
银行存款	5,714,488,854.14	3,353,261,750.61
其他货币资金	20,680,822.40	0.00
合计	5,735,783,614.91	3,353,985,909.27
其中：存放在境外的款项总额	0.00	0.00

其他说明：

- (1) 期末余额较期初增长71.01%，主要系本期房地产项目预售收到的现金增加所致。
- (2) 其他货币资金20,680,822.40元系借款提供的质押。
- (3) 期末余额中，本公司所有权受限的货币资金1,124,185,353.67元，其中20,680,822.40元系借款提供的质押，1,103,504,531.27元系银行按揭保证金，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	10,530,891.44	10,134,613.88
合计	10,530,891.44	10,134,613.88

(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	108,209,876.03	0.00
合计	108,209,876.03	0.00

(3) 应收票据的说明

- 1、截止2015年12月31日公司无已质押的应收票据。
2、截止2015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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	534,825,285.13	100.00%	30,171,003.64	5.64%	504,654,281.49
合计	534,825,285.13	100.00%	30,171,003.64	5.64%	504,654,281.49

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
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
合计	453,875,057.77	100.00%	24,470,203.83	5.39%	429,404,853.94

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	499,154,598.54	24,957,729.94	5.00%
1 至 2 年	29,090,168.70	2,909,016.87	10.00%
2 至 3 年	6,108,944.36	1,832,683.31	30.00%
3 年以上	471,573.53	471,573.53	100.00%
合计	534,825,285.13	30,171,003.64	5.64%

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

(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 5,349,321.92 元；本期收回或转回坏账准备金额 432,314.44 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	7,181.00
其他减少	73,655.55

注：其他减少坏账准备金额 73,655.55 元系本期注销子公司三农销售所减少的坏账准备。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 43,499,191.00 元，占应收账款期末余额合计数的 8.13%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 2,174,959.55 元。

(5) 其他说明

- 1、本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。
- 2、本公司无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。
- 3、截止2015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。

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	8,993,123,413.64	97.98%	4,035,360,762.15	95.30%
1 至 2 年	185,479,479.67	2.02%	197,850,716.60	4.70%
合计	9,178,602,893.31	--	4,233,211,478.75	--

其他说明：

- 1、本公司预付账款较期初增加 4,945,391,414.56 元，增幅为 116.82%，主要原因系期末预付土地款增加所致；
- 2、账龄超过 1 年的预付款项主要系永泰葛岭项目土地最终出让面积未确定，截止 2015 年 12 月 31 日尚未交付所致。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为 8,920,570,705.83 元（其中预付土地款

8,705,483,120.00元)，占预付账款期末余额合计数的97.19%。

(3) 其他说明

截止2015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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	429,515,009.57	100.00%	38,806,552.93	9.03%	390,708,456.64
合计	429,515,009.57	100.00%	38,806,552.93	9.03%	390,708,456.64

(续)

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	
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
合计	281,412,342.15	100.00%	19,596,561.80	6.96%	261,815,780.35

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	262,903,733.33	13,145,186.68	5.00%
1 至 2 年	145,184,753.68	14,518,475.37	10.00%
2 至 3 年	14,690,902.41	4,407,270.74	30.00%
3 年以上	6,735,620.15	6,735,620.15	100.00%
合计	429,515,009.57	38,806,552.93	9.03%

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 19,260,351.37 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	50,020.23
其他减少	340.00

注：其他减少坏账准备金额 340.00 元系本期转让子公司天津中维所减少的坏账准备。

(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	264,710,617.50	177,067,109.65
代垫款项、往来款	63,792,212.33	7,800,513.52
子公司少数股东款项	83,722,762.84	70,949,288.13
备用金	5,128,081.91	5,682,587.34
其他	12,161,334.99	19,912,843.51
合计	429,515,009.57	281,412,342.15

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例	坏账准备期 末余额
福州市国土资源局	用地保证金	100,000,000.00	1 年以内	23.28%	5,000,000.00
泉州市国土资源局	用地保证金	97,248,000.00	1-2 年	22.64%	9,724,800.00
北京万科企业有限公司	子公司少数股东往来款	83,722,762.84	1 年以内 58,557,456.80 元； 1-2 年 25,165,306.04 元	19.49%	5,444,403.44
廊坊市国开万庄新城开发建设投资有限公司	合作往来款	36,480,000.00	1 年以内	8.49%	1,824,000.00
南京市国土资源局	用地保证金	25,000,000.00	1-2 年	5.82%	2,500,000.00
合计	--	342,450,762.84	--	79.73%	24,493,203.44

(6) 其他说明

- 1、本公司无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。
- 2、本公司无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额。
- 3、截止2015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。

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	3,471,236.35	0.00	3,471,236.35
库存商品	4,388,450.59	0.00	4,388,450.59
消耗性生物资产	7,419,640.00	0.00	7,419,640.00
开发产品	6,087,780,999.24	0.00	6,087,780,999.24
出租开发产品	83,692,255.02	0.00	83,692,255.02
开发成本	51,849,862,236.45	0.00	51,849,862,236.45
低值易耗品	5,553,441.02	0.00	5,553,441.02
包装物			
合计	58,042,168,258.67	0.00	58,042,168,258.67

(续)

项目	期初余额		
	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
库存商品	4,303,783.54	379,889.54	3,923,894.00
消耗性生物资产			
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

(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	0.00					0.00
库存商品	379,889.54			379,889.54		0.00
消耗性生物资产						0.00
合计	379,889.54			379,889.54		0.00

存货跌价准备系根据 2015 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

存货期末余额中含有借款费用资本化金额 9,874,399,153.87 元。

(4) 其他说明

1、开发产品分类项目如下：

项目	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
荷塘月舍项目	2007年12月	1,019,555.12	0.00	0.00	1,019,555.12
红峪项目	2015年6月	200,641,494.24	564,503,331.49	444,163,809.15	320,981,016.58
红树林项目	2013年12月	225,085,207.14	1,685,201.53	25,782,925.41	200,987,483.25
运河岸上的院子项目	2015年9月	24,014,817.06	34,672,919.59	58,687,736.65	0.00
五四北泰禾广场项目	2013年9月	115,827,798.75	0.00	32,662,471.93	83,165,326.82
东二环泰禾广场西区项目	2015年12月	529,128,793.50	2,300,609,541.79	2,320,275,459.79	509,462,875.50
泰禾南通首府项目	2014年12月	85,359,195.20	2,062,638.98	15,472,180.65	71,949,653.53
宁德红郡项目	2014年9月	61,634,749.26	48,647,395.34	56,643,492.13	53,638,652.47
泰禾红门项目	2015年9月	141,172,425.91	0.00	121,792,372.42	19,380,053.49
长乐泰禾红誉一期项目	2015年6月	352,576,038.62	417,194,714.96	360,430,449.85	409,340,303.73
华大泰禾广场项目	2015年10月	165,136,327.97	1,024,241,507.73	853,219,252.75	336,158,582.95
北京院子项目	2015年12月	175,283,246.71	2,767,791,063.03	2,402,687,837.96	540,386,471.78
泰禾红悦项目	2015年12月	324,421,507.36	525,096,282.99	732,738,835.25	116,778,955.10
拾景园项目	2015年12月	0.00	1,681,719,515.77	1,499,532,579.40	182,186,936.37
泰禾一号街区项目	2015年12月	0.00	1,689,267,168.93	1,488,509,406.39	200,757,762.54
金尊府项目	2015年12月	0.00	181,612,115.30	110,426,754.53	71,185,360.77
宁德红树林项目	2015年12月	0.00	935,421,755.90	689,747,252.89	245,674,503.01
江阴院子项目	2015年12月	0.00	637,781,366.04	227,065,212.41	411,236,940.91
厦门院子项目	2015年12月	0.00	1,006,341,971.55	714,178,717.72	292,163,253.83
石狮泰禾广场项目	2015年12月	0.00	2,794,001,113.56	772,673,802.07	2,021,327,311.49
合计		2,401,301,156.84	16,612,649,604.48	12,926,690,549.35	6,087,780,999.24

2、出租开发产品分类项目如下：

项 目	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
荷塘月舍项目	2006年12月	7,760,188.20	0.00	180,964.04	7,579,224.16
红树林项目	2013年12月	14,438,781.63	0.00	296,562.24	14,142,219.39
五四北泰禾广场项目	2013年9月	902,384,335.56	32,662,471.93	903,093,922.87	31,952,884.62
泰禾红门项目	2015年9月	0.00	30,206,718.83	188,791.98	30,017,926.85
合 计		924,583,305.39	62,869,190.76	903,760,241.13	83,692,255.02

注：本期经董事会决议将五四北泰禾广场项目购物中心确认为持有型物业，按其应承担的成本共计 885,864,713.88 元由“出租开发产品”科目结转至“投资性房地产”科目。

3、开发成本分类项目如下：

单位：元

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	0.00	546,230,543.97
运河岸上的院子项目	2007年	2017年	2,247,541,262.33	2,164,098,631.70
东二环泰禾广场西区项目	2012年	2018年	1,945,212,293.59	2,136,282,609.64
宁德红树林项目	2013年	2018年	1,363,292,551.72	1,376,348,208.82
长乐泰禾红誉一期项目	2013年	2015年	0.00	420,484,498.97
华大泰禾广场项目	2013年	2019年	906,279,693.16	1,359,750,331.94
长乐红誉二期项目	2013年	2018年	877,174,528.09	720,282,106.72
泰禾红悦项目	2013年	2016年	782,749,717.07	1,985,645,844.47
永泰红峪一期项目	2013年	2016年	562,744,881.35	259,320,974.03
金尊府项目	2014年	2017年	2,518,752,314.41	2,038,915,436.06
东二环泰禾广场东区项目	2014年	2018年	3,087,585,570.08	2,405,197,899.29
北京长阳项目	2013年	2017年	1,529,097,968.13	1,182,774,255.02
拾景园项目	2013年	2016年	429,481,661.19	1,470,343,711.10
泰禾一号街区项目	2013年	2016年	2,075,789,279.68	2,928,660,937.95
石景山项目	2013年	2017年	2,217,100,260.62	1,802,150,912.93
北京院子项目	2013年	2016年	765,400,058.23	2,481,640,041.97
闸北项目	2013年	2017年	861,114,558.33	767,412,611.16
宝山红御项目	2013年	2016年	3,475,428,526.10	3,016,338,149.74
江阴院子项目	2013年	2016年	843,199,096.37	1,010,286,141.89
厦门院子项目	2013年	2018年	5,186,220,170.39	5,010,692,259.49
石狮泰禾广场项目	2013年	2015年	0.00	1,761,483,730.08
永泰葛岭项目	2013年	2019年	68,089,932.48	54,113,688.27
大兴项目	2014年	2018年	7,290,848,599.18	2,263,878,964.83
西局项目	2014年	2018年	6,476,127,301.52	5,654,822,937.94
福鼎红树林项目	2014年	2018年	334,378,168.83	214,861,633.85
泉州东海泰禾广场项目	2014年	2018年	2,229,054,333.68	1,632,497,041.01
南京院子项目	2014年	2017年	1,067,867,625.61	773,980,865.47
尤溪红峪项目	2014年	2018年	377,272,696.42	13,095,528.61
青浦项目	2014年	2017年	2,267,949,696.52	1,760,918,546.32

项 目	开发时间	预计全部竣工时间	期末余额	期初余额
永泰红峪二期	2015年	2018年	63,517,589.37	0.00
待开发项目			591,902.00	4,202,452.04
合 计			51,849,862,236.45	49,216,711,495.28

4、项目利息资本化情况如下：

单位：元

项 目	本期利息资本化金额	累计利息资本化金额	本期利息资本化率（%）
红树林项目	0.00	411,100,279.94	0.00
红峪项目	0.00	678,244,479.93	0.00
运河岸上的院子项目	0.00	535,582,964.03	0.00
泰禾南通首府项目	0.00	80,099,135.89	0.00
东二环泰禾广场西区项目	291,365,576.38	1,373,380,390.08	14.70
五四北泰禾广场项目	0.00	180,296,773.51	0.00
宁德红郡项目	0.00	69,949,663.66	0.00
宁德红树林项目	129,362,641.58	234,775,224.89	11.36
泰禾红门项目	13,352,054.80	44,360,988.17	18.84
长乐泰禾红誉一期项目	108,662,438.91	279,844,573.65	11.71
华大泰禾广场项目	177,323,509.36	524,438,950.18	13.78
长乐泰禾红峪二期项目	41,678,407.87	57,843,955.10	9.95
泰禾红悦项目	74,995,026.76	247,729,983.55	8.04
永泰红峪项目	108,024,266.91	181,714,888.90	20.48
金尊府项目	285,802,309.94	537,671,266.69	12.97
东二环泰禾广场东区项目	335,010,372.14	639,519,078.01	12.87
北京长阳项目	142,921,423.83	306,991,286.85	14.29
拾景园项目	240,370,764.45	365,185,181.26	12.77
泰禾一号街区项目	191,998,338.96	536,521,359.41	13.23
石景山项目	196,100,213.54	411,376,463.58	14.79
北京院子项目	547,013,784.05	1,155,131,875.21	14.45
闸北项目	47,714,823.10	138,964,138.17	9.21
宝山红御项目	152,932,102.33	333,530,253.01	12.25
江阴院子项目	66,702,043.87	137,726,043.89	13.79
厦门院子项目	426,423,844.50	782,868,386.08	15.91
石狮泰禾广场项目	248,172,245.55	653,803,598.47	13.20
永泰葛岭项目	0.00	10,335,597.88	0.00
大兴项目	701,486,426.96	1,129,905,868.22	14.71
西局项目	715,668,094.85	1,163,651,157.03	10.44
福鼎红树林项目	49,012,730.94	60,091,739.28	12.52
泉州东海泰禾广场项目	88,932,712.46	118,682,712.46	10.76
南京院子项目	109,736,910.41	270,239,184.20	13.20
尤溪红峪项目	39,310,994.10	43,913,262.59	12.14

项 目	本期利息资本化金额	累计利息资本化金额	本期利息资本化率（%）
青浦项目	152,735,076.50	271,226,473.37	11.12
永泰红峪二期	194,444.44	194,444.44	14.00
合 计	5,684,223,599.12	13,968,111,641.21	

5、存货抵押情况详见附注七、49及附注十二、5（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		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具	2,114,440,000.00	0.00	2,114,440,000.00
其中：按公允价值计量的	2,097,900,000.00	0.00	2,097,900,000.00
按成本计量的	16,540,000.00	0.00	16,540,000.00
合计	2,114,440,000.00	0.00	2,114,440,000.00

（续）

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

（2）期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位： 元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	255,500,000.00		255,500,000.00
公允价值	2,097,900,000.00		2,097,900,000.00
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	1,842,400,000.00		1,842,400,000.00
已计提减值金额	0.00		0.00

(3) 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			
	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	400,000.00	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
东兴证券股份有限公司	255,500,000.00	0.00	255,500,000.00	0.00
上海中城渝通有限合伙企业	0.00	12,400,000.00	0.00	12,400,000.00
合计	260,040,000.00	12,400,000.00	255,900,000.00	16,540,000.00

(续)

被投资单位	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		
三明市进出口货物报验中心有限公司	400,000.00	0.00	400,000.00	0.00	0.00%	0.00
福建福州农村商业银行股份有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.36%	283,280.40
东兴证券股份有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	2.80%	11,200,000.00
上海中城渝通有限合伙企业	0.00	0.00	0.00	0.00	40.00%	0.00
合计	400,000.00	0.00	400,000.00	0.00	--	11,483,280.40

(4) 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	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
期初已计提减值余额	400,000.00		400,000.00
本期计提	0.00		0.00
其中：从其他综合收益转入	0.00		0.00
本期减少	400,000.00		400,000.00
其中：期后公允价值回升转回	0.00		0.00
期末已计提减值余额	0.00		0.00

8、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动

一、合营企业						
二、联营企业						
福州盛利俊实业有限公司	0.00	24,500,000.00	12,000,000.00	-683,651.00	0.00	0.00
小计	0.00	24,500,000.00	12,000,000.00	-683,651.00	0.00	0.00
合计	0.00	24,500,000.00	12,000,000.00	-683,651.00	0.00	0.00

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
二、联营企业					
福州盛利俊实业有限公司	0.00	0.00	0.00	11,816,349.00	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	11,816,349.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	11,816,349.00	0.00

9、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

(2) 采用公允价值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	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	18,978,006.76			18,978,006.76
二、本期变动	7,242,384,688.24			7,242,384,688.24
加：外购	0.00			0.00
存货\固定资产\在建工程转入	3,528,051,082.02			3,528,051,082.02
企业合并增加				
减：处置	0.00			0.00
其他转出	500,306.76			500,306.76
公允价值变动	0.00			0.00
加：转换日公允价值与原账面价值差额	3,714,833,912.98			3,714,833,912.98
三、期末余额	7,261,362,695.00			7,261,362,695.00

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	5,390,641,895.00	正在办理中

(4) 其他说明

1、采用公允价值计量模式的投资性房地产明细

单位：元

项目	所处位置	建筑面积 (平方米)	期初公允价值	期末公允价值
深圳福建大厦A座11-1103	深圳市福建大厦A座11层1103室	106.57	1,438,700.00	1,438,700.00
广东惠州商场	广东省惠州瑶芳花园星云楼22号	45.70	168,600.00	168,600.00
福州办事处	福州台江区国货路万寿商厦三楼	99.40	473,500.00	473,500.00
厦门办事处综合楼	厦门市思明区文园路83号白鹤岩大厦六层	363.00	1,528,200.00	1,528,200.00
化工局店面	三明市梅列区徐碧一村7幢1062.1064	124.42	1,425,600.00	1,425,600.00
房屋	成都金牛区马鞍山路37号1幢负一层12号	12.48	93,923.94	93,923.94
房屋	成都金牛区马鞍山路37号1幢负一层16号	11.70	88,053.70	88,053.70
房屋	成都金牛区马鞍山路37号1幢负一层10号	12.48	93,923.94	93,923.94
房屋	成都金牛区马鞍山路37号1幢负一层17号	11.70	88,053.70	88,053.70
房屋	成都金牛区马鞍山路37号1幢负一层11号	12.48	93,923.94	93,923.94
房屋	成都金牛区马鞍山路37号1栋1单元2楼2号	146.83	1,105,036.25	1,105,036.25
房屋	成都金牛区马鞍山路37号2栋1单元2楼1号	146.83	1,105,036.25	1,105,036.25
房屋	成都金牛区马鞍山路37号1栋1单元2楼1号	147.16	1,107,519.82	1,107,519.82
房屋	成都金牛区马鞍山路37号1栋2单元2楼2号	149.19	1,122,797.51	1,122,797.51
房屋	成都金牛区马鞍山路37号1栋1单元3楼1号	157.22	1,183,230.95	1,183,230.95
三明工商联大厦8楼	三明市梅列区乾龙新村17幢八层	846.62	7,361,600.00	7,361,600.00
东二环泰禾广场购物中心	福州晋安区化工路北侧连江路东侧	128,819.64	0.00	3,876,394,995.00
五四北泰禾广场购物中心	福州市晋安区新店镇秀峰路西侧	90,710.34	0.00	1,855,210,000.00
石狮泰禾广场购物中心	石狮市宝岛路南侧石狮泰禾广场	105,466.67	0.00	1,511,280,000.00

项目	所处位置	建筑面积 (平方米)	期初公允价 值	期末公允价值
合计		327,390.43	18,477,700.00	7,261,362,695.00

2、其他说明

2015年9月，子公司福州中维房地产开发有限公司将作为存货的房地产转作投资性房地产并采用公允价值计量，转换日其公允价值 1,855,210,000.00 元超过其原账面价值 885,864,713.88 元之间的差额 969,345,286.12 元计入其他综合收益。

2015年10月，子公司石狮泰禾广场投资有限公司将作为存货的房地产转作投资性房地产并采用公允价值计量，转换日其公允价值 1,511,280,000.00 元超过其原账面价值 717,489,642.05 元之间的差额 793,790,357.95 元计入其他综合收益。

2015年12月，子公司福州泰禾新世界房地产开发有限公司将作为存货的房地产转作投资性房地产并采用公允价值计量，转换日其公允价值 3,876,394,995.00 元超过其原账面价值 1,924,696,726.09 元之间的差额 1,951,698,268.91 元计入其他综合收益。

3、投资性房地产抵押情况详见附注七、49。

10、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	321,167,186.23	1,313,293.01	62,848,630.91	38,613,741.99	423,942,852.14
2.本期增加金额	0.00	12,820.51	3,596,105.30	7,169,853.66	10,778,779.47
(1) 购置	0.00	12,820.51	3,596,105.30	7,169,853.66	10,778,779.47
(2) 在建工程转入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额	0.00	0.00	704,466.00	1,905,924.52	2,610,390.52
(1) 处置或报废	0.00	0.00	704,466.00	1,641,589.52	2,346,055.52
(2) 处置子公司转出	0.00	0.00	0.00	264,335.00	264,335.00
4.期末余额	321,167,186.23	1,326,113.52	65,740,270.21	43,877,671.13	432,111,241.09
二、累计折旧					
1.期初余额	3,017,844.35	417,948.70	30,556,164.10	13,560,498.59	47,552,455.74
2.本期增加金额	7,725,741.50	138,298.34	8,263,314.89	6,857,459.49	22,984,814.22
(1) 计提	7,725,741.50	138,298.34	8,263,314.89	6,857,459.49	22,984,814.22
3.本期减少金额	0.00	0.00	659,134.32	1,590,984.34	2,250,118.66
(1) 处置或报废	0.00	0.00	659,134.32	1,578,984.46	2,238,118.78
(2) 处置子公司转出	0.00	0.00	0.00	11,999.88	11,999.88

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备及其他	合计
4.期末余额	10,743,585.85	556,247.04	38,160,344.67	18,826,973.74	68,287,151.30
三、减值准备					
1.期初余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.本期增加金额	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
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	310,423,600.38	769,866.48	27,579,925.54	25,050,697.39	363,824,089.79
2.期初账面价值	318,149,341.88	895,344.31	32,292,466.81	25,053,243.40	376,390,396.40

(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	210,199,160.32	正在办理中

(3) 其他说明

- 1、本公司无暂时闲置的固定资产。
- 2、本公司无融资租赁租入的固定资产。
- 3、本公司无通过经营租赁租出的固定资产。

11、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	478,832,108.47	0.00	478,832,108.47	385,194,592.95	0.00	385,194,592.95
合计	478,832,108.47	0.00	478,832,108.47	385,194,592.95	0.00	385,194,592.95

(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	385,194,592.95	93,637,515.52	0.00	0.00	478,832,108.47

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
合计	942,834,600.00	385,194,592.95	93,637,515.52	0.00	0.00	478,832,108.47

(续)

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	83.02%	试生产阶段	132,870,845.69	48,199,089.67	9.86%	自筹及政府补助
合计	--	--	132,870,845.69	48,199,089.67	9.86%	--

12、工程物资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
专用材料	724,394.22	0.00
合计	724,394.22	

13、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	技术转让费	软件	商标权	合计
一、账面原值					
1.期初余额	66,167,545.27	8,062,771.84	2,314,868.61	0.00	76,545,185.72
2.本期增加金额	0.00	0.00	460,580.00	168,000.00	628,580.00
(1) 购置	0.00	0.00	460,580.00	168,000.00	628,580.00
(2) 内部研发	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 企业合并增加	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
4.期末余额	66,167,545.27	8,062,771.84	2,775,448.61	168,000.00	77,173,765.72
二、累计摊销					
1.期初余额	4,179,377.47	1,929,438.60	568,375.45	0.00	6,677,191.52
2.本期增加金额	1,327,221.84	800,000.04	265,842.28	12,600.00	2,405,664.16
(1) 计提	1,327,221.84	800,000.04	265,842.28	12,600.00	2,405,664.16
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

项目	土地使用权	技术转让费	软件	商标权	合计
4.期末余额	5,506,599.31	2,729,438.64	834,217.73	12,600.00	9,082,855.68
三、减值准备					
1.期初余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.本期增加金额	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
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	60,660,945.96	5,333,333.20	1,941,230.88	155,400.00	68,090,910.04
2.期初账面价值	61,988,167.80	6,133,333.24	1,746,493.16	0.00	69,867,994.20

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、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。
- 2、无形资产抵押情况详见附注七、49。

14、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
南京吉庆房地产有限公司	187,012,083.34	0.00	0.00	187,012,083.34
合计	187,012,083.34	0.00	0.00	187,012,083.34

(2) 商誉减值准备

商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失确认方法的说明：

商誉系本公司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。

15、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	3,427,115.10	162,272.90	2,464,424.17	0.00	1,124,963.83
合计	3,427,115.10	162,272.90	2,464,424.17	0.00	1,124,963.83

16、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	67,890,239.72	16,972,559.93	43,068,622.92	10,767,155.73
可抵扣亏损	1,010,307,273.24	252,576,818.31	597,761,450.95	149,440,362.75
计提土地增值税	649,609,965.04	162,402,491.26	411,042,227.20	102,760,556.80
合计	1,727,807,478.00	431,951,869.50	1,051,872,301.07	262,968,075.28

(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	130,849,357.80	32,712,339.45
可供出售金融资产公允价值变动	1,842,400,000.00	460,600,000.00		
投资性房地产公允价值变动	3,725,470,488.88	931,367,622.22		
投资性房地折旧暂时性差异	9,561,281.44	2,390,320.36		
合计	5,708,281,128.12	1,427,070,282.03	130,849,357.80	32,712,339.45

(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	8,928,655.06	72,631,637.84
坏账准备	1,087,316.85	998,142.71
存货跌价准备	0.00	379,889.54

项目	期末余额	期初余额
合计	10,015,971.91	74,009,670.09

(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
2015	0.00	10,905,816.14	
2016	547,403.63	16,202,065.34	
2017	2,115,754.88	32,496,582.86	
2018	5,273,028.45	12,180,652.66	
2019	921,581.38	846,520.84	
2020	70,886.72	0.00	
合计	8,928,655.06	72,631,637.84	--

17、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）	85,500,000.00	4,311,423,558.72
金融机构-银行	781,000,000.00	680,000,000.00
金融机构-信托	2,547,000,000.00	1,150,000,000.00
金融机构-其他	2,072,443,024.23	1,845,000,000.00
合计	5,485,943,024.23	7,986,423,558.72

1、短期借款分类的说明：

注 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。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 2015 年 12 月 31 日尚欠泰禾投资统借统还资金 85,500,000.00 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、5（3）。

18、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
----	------	------

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	189,701,814.64	0.00
银行承兑汇票	118,630,269.53	0.00
合计	308,332,084.17	

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

19、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	3,235,668,391.09	3,298,258,882.74
其他	193,358,344.77	9,527,419.23
合计	3,429,026,735.86	3,307,786,301.97

(2) 其他说明

截止2015年12月31日，无欠持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

20、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收购房款	15,400,732,786.55	11,269,948,865.43
货款及其他	24,382,521.84	13,570,167.63
合计	15,425,115,308.39	11,283,519,033.06

(2) 预收购房款

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	2016年	75,830,532.28	59,940,627.63
红峪项目	2017年	239,373,286.00	869,378,232.67
运河岸上的院子项目	2017年	2,400,000.00	6,371,607.74
五四北泰禾广场项目	2015年	0.00	4,573,062.60
东二环泰禾广场西区项目	2018年	472,990,153.81	1,090,604,376.00

项 目	预计最后结算日期	期末余额	期初余额
泰禾南通首府项目	2016年	19,039,224.00	28,334,708.00
宁德红郡项目	2016年	0.00	14,920,880.00
宁德红树林项目	2018年	119,612,616.00	543,228,934.00
泰禾红门项目	2015年	0.00	125,895,784.00
长乐红誉一期项目	2016年	68,503,820.00	251,895,839.00
华大泰禾广场项目	2017年	158,043,576.00	1,171,166,877.00
泰禾一号街区项目	2017年	1,527,059,100.00	1,532,091,292.00
江阴院子项目	2016年	377,974,315.00	239,496,162.00
泰禾红悦项目	2017年	296,221,747.00	740,991,926.00
石狮泰禾广场项目	2016年	725,675,976.25	456,684,227.00
拾景园项目	2017年	57,926,000.00	145,495,279.00
泰禾北京院子项目	2017年	170,198,576.25	1,704,359,097.45
宝山项目	2017年	2,798,831,496.00	261,450,910.34
长乐红誉二期项目	2018年	440,800,494.00	14,999,130.00
厦门院子项目	2018年	2,092,788,753.00	971,189,090.00
永泰红峪项目	2017年	426,628,699.00	156,598,463.00
金尊府项目	2018年	1,138,953,817.00	179,503,559.00
东二环泰禾广场东区项目	2018年	559,146,142.00	163,344,344.00
北京长阳项目	2017年	637,635,311.00	248,230,754.00
福鼎红树林项目	2018年	34,341,886.00	8,865,936.00
东海泰禾广场项目	2018年	986,471,933.00	280,337,767.00
永泰红峪二三期	2020年	2,797,440.00	0.00
石景山项目	2017年	394,055,935.00	0.00
大兴项目	2018年	499,850,631.96	0.00
西局项目	2018年	437,719,100.00	0.00
青浦项目	2017年	425,890,354.00	0.00
尤溪红峪项目	2018年	213,971,872.00	0.00
合 计		15,400,732,786.55	11,269,948,865.43

(3) 其他说明

- 1、截止2015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。
- 2、截止2015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。

21、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	41,926,375.80	702,068,815.36	680,315,997.25	63,679,193.91
二、离职后福利-设定提存计划	326,819.77	29,018,463.45	28,899,132.20	446,151.02
三、辞退福利	0.00	887,052.50	887,052.50	0.00
四、一年内到期的其他福利	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	42,253,195.57	731,974,331.31	710,102,181.95	64,125,344.93

(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	39,750,307.20	641,765,329.13	620,357,515.43	61,158,120.90
2、职工福利费	0.00	11,649,567.85	11,649,567.85	0.00
3、社会保险费	213,276.85	23,269,101.00	22,945,349.38	537,028.47
其中：医疗保险费	186,787.02	17,700,420.91	17,546,344.12	340,863.81
工伤保险费	11,034.12	4,218,672.31	4,057,776.67	171,929.76
生育保险费	15,455.71	1,350,007.79	1,341,228.59	24,234.91
4、住房公积金	137,577.40	20,208,118.51	20,253,811.51	91,884.40
5、工会经费和职工教育经费	1,825,214.35	5,176,698.87	5,109,753.08	1,892,160.14
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
合计	41,926,375.80	702,068,815.36	680,315,997.25	63,679,193.91

(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	307,592.16	26,743,955.18	26,639,518.19	412,029.15
2、失业保险费	19,227.61	2,274,508.27	2,259,614.01	34,121.87
合计	326,819.77	29,018,463.45	28,899,132.20	446,151.02

22、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	-41,145,214.19	-36,147,922.14
营业税	-376,046,787.36	-146,175,253.45

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	820,332,110.75	483,871,302.10
个人所得税	2,566,733.14	1,180,218.39
城市维护建设税	-22,900,495.10	-10,426,003.81
房产税	381,499.94	358,832.48
印花税	3,520,648.14	-77,982.03
教育费附加	-19,644,432.21	-8,662,196.11
堤围防护费	-3,437,188.03	-1,296,557.39
土地使用税	544,735.50	398,793.75
土地增值税	336,221,320.77	254,918,863.71
契税	-83,250,000.00	0.00
合计	617,142,931.35	537,942,095.50

其他说明：

应交税费期末负数余额为预缴各项税费。

23、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	103,049,851.85	148,939,277.33
企业债券利息	129,337,500.00	0.00
短期借款应付利息	44,164,960.44	90,918,238.42
应付统借统还利息	7,817,129.51	114,615,770.13
合计	284,369,441.80	354,473,285.88

其他说明：

1、截止 2015 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 7,817,129.51 元。

2、截止 2015 年 12 月 31 日，无已逾期未支付的利息。

24、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	35,276,453.40	2,252,693.00
合计	35,276,453.40	2,252,693.00

25、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	733,926,235.08	546,657,867.81
客户暂收款	143,868,686.96	72,915,733.84
重组前款项	50,244,377.87	52,153,781.81
保证金	97,332,083.41	69,799,678.10
往来款	294,198,180.95	119,408,163.27
其他	34,677,840.76	86,701,162.63
合计	1,354,247,405.03	947,636,387.46

(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
泉州市联达投资管理有限公司	269,516,005.81	控股子公司股东借款
北京东亚标志投资有限公司	221,911,250.00	控股子公司股东借款
北京华澜恒泰房地产开发有限公司	106,500,000.00	控股子公司股东往来款
广州市健孝实业投资有限公司	17,209,183.27	控股子公司股东借款
合计	615,136,439.08	--

(3) 其他说明

1、按欠款方归集的期末余额前五名明细情况

单位：元

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	294,581,311.81	21.75	1年以内25,065,306元 1-2年269,516,005.81元	控股子公司股东借款
北京东亚标志投资有限公司	229,411,250.00	16.94	1年以内7,500,000.00元 1-2年221,911,250.00元	控股子公司股东借款
北京华澜恒泰房地产开发有限公司	106,500,000.00	7.86	1-2年	控股子公司股东往来
国开发展基金有限公司	85,000,000.00	6.28	1年以内	往来款
上海易行建筑科技发展有限公司	70,000,000.00	5.17	1年以内	往来款
合计	785,492,561.81	58.00		

2、截止2015年12月31日，无欠持有本公司5%（含5%）以上表决权股份股东单位的款项。

26、一年内到期的非流动负债

（1）一年内到期的非流动负债分类

项 目	期末余额	期初余额
金融机构—银行	349,100,000.00	99,937,252.00
金融机构—信托	3,949,623,352.44	5,742,480,000.00
金融机构—其他	1,700,000,000.00	1,802,920,000.00
合计	5,998,723,352.44	7,645,337,252.00

（2）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	详见说明	2016-12-31

逾期借款的说明：

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 2015 年 12 月 31 日，本公司已按照还款协议按时足额偿 9,900,000.00 元，尚欠 1,100,000.00 元。

（3）上述借款的抵押、质押、担保情况详见附注十二、5（3）。

27、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	17,104,472,800.00	11,982,272,800.00
金融机构-信托	7,250,505,500.00	7,273,471,045.85
金融机构-其他	809,666,700.00	4,106,666,700.00
合计	25,164,645,000.00	23,362,410,545.85

长期借款分类的说明：

抵押、质押、担保情况见附注十二、5（3）。

28、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
公司债券	7,949,975,616.44	0.00
合计	7,949,975,616.44	

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

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初金额	本期发行
公司债券	100.00	2015年8月7日	3年	2,000,000,000.00	0.00	2,000,000,000.00
公司债券	100.00	2015年9月25日	3年	2,000,000,000.00	0.00	2,000,000,000.00
公司债券	100.00	2015年10月16日	3年	1,000,000,000.00	0.00	1,000,000,000.00
公司债券	100.00	2015年12月23日	4年	3,000,000,000.00	0.00	3,000,000,000.00
合计	--	--	--	8,000,000,000.00	0.00	8,000,000,000.00

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	支付发行费	发行费摊销	期末金额
公司债券	65,333,333.33	0.00	0.00	9,400,000.00	1,261,917.81	1,991,861,917.81
公司债券	42,194,444.44	0.00	0.00	13,000,000.00	1,163,470.32	1,988,163,470.32
公司债券	16,576,388.89	0.00	0.00	5,000,000.00	351,598.17	995,351,598.17
公司债券	5,223,333.33	0.00	0.00	25,500,000.00	98,630.14	2,974,598,630.14
合计	129,327,499.99	0.00	0.00	52,900,000.00	2,875,616.44	7,949,975,616.44

29、长期应付款

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	12,523,112.75	12,907,809.61

30、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
----	------	------	------	------	------

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	157,497,231.90	3,230,000.00	3,905,974.32	156,821,257.58	注 1
合计	157,497,231.90	3,230,000.00	3,905,974.32	156,821,257.58	--

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	期末余额	与资产相关/与收益相关
拆迁补偿	2,970,664.90	0.00	182,810.16	2,787,854.74	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	3,723,164.16	145,203,402.84	与资产相关
技改专项资金	5,600,000.00	3,230,000.00	0.00	8,830,000.00	与资产相关
合计	157,497,231.90	3,230,000.00	3,905,974.32	156,821,257.58	--

注1：

(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。

31、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	227,272,727.00				227,272,727.00	1,244,450,720.00

其他说明：

(1) 截止资产负债表日，泰禾投资持有本公司股份中60,911.08万股被质押，占公司总股本的48.95%。

(2) 本期增加的说明见附注三、1的说明。

32、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）	53,175,749.83	3,700,727,268.29	0.00	3,753,903,018.12
其他资本公积	533,477,062.05	441,887,826.96	34,144,976.84	941,219,912.17
合计	586,652,811.88	4,142,615,095.25	34,144,976.84	4,695,122,930.29

其他说明：

1、本年增加资本溢价情况如下：

根据本公司2015年第三次临时股东大会会议决议及中国证监会“证监许可[2015]1812号”文《关于核准泰禾集团股份有限公司非公开发行股票批复》核准，本公司发行人民币普通股（A股）227,272,727股，增加注册资本人民币227,272,727.00元，增资后注册资本为人民币1,244,450,720.00元，实际收到投资款3,927,999,995.29元，超过股本部分3,700,727,268.29元计入资本溢价。

2、其他资本公积本年增加明细如下：

（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6,000,000.00元转入资本公积。

（2）子公司北京泰禾少数股东增资，按照增资前后享有的净资产份额的差额429,484,415.86元增加资本公积。

（3）子公司福州泰盛少数股东增资，按照增资前后享有的净资产份额的差额6,074,482.80元增加资本公积。

（4）子公司泰禾金控少数股东增资，按照增资前后享有的净资产份额的差额328,928.30元增加资本公积。

3、本年资本公积减少明细情况如下：

子公司福州泰禾收购北京泰禾置业的少数股权，长期股权投资成本与按照持股比例计算应享有的北京泰禾置业的净资产的差额34,144,976.84元冲减资本公积。

33、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	0.00	5,557,233,912.97	0.00	1,389,308,478.24	4,167,925,434.73		4,167,925,434.73
可供出售金融资产公允价值变动损益	0.00	1,842,400,000.00	0.00	460,600,000.00	1,381,800,000.00		1,381,800,000.00
按公允价值计量的投资性房地产	0.00	3,714,833,912.97	0.00	928,708,478.24	2,786,125,434.73	0.00	2,786,125,434.73
其他综合收益合计		5,557,233,912.97	0.00	1,389,308,478.24	4,167,925,434.73		4,167,925,434.73

34、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	96,286,227.08	33,452,066.02	0.00	129,738,293.10
合计	96,286,227.08	33,452,066.02	0.00	129,738,293.10

35、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,112,864,262.16	1,340,149,081.48
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	7,179,688.72	4,285,784.45
调整后期初未分配利润	2,120,043,950.88	1,344,434,865.93
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,325,155,637.50	784,102,302.72
减：提取法定盈余公积	33,452,066.02	11,046,901.62
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	203,435,598.62	0.00
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
其他		2,553,683.85
期末未分配利润	3,208,311,923.74	2,120,043,950.88

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 7,179,688.72 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。

36、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	14,720,350,103.99	10,294,415,143.37	8,311,931,837.74	5,688,554,619.69
其他业务	92,908,324.99	89,416,288.70	60,393,974.45	25,385,109.40
合计	14,813,258,428.98	10,383,831,432.07	8,372,325,812.19	5,713,939,729.09

(1) 主营业务（分行业）

单位：元

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	14,603,889,099.59	10,144,496,767.04	8,206,518,910.00	5,573,782,443.86
农药行业	0.00	0.00	1,335,260.36	1,571,839.55
化工行业	0.00	0.00	0.00	0.00
服务行业	102,240,138.35	137,126,721.25	104,077,667.38	113,200,336.28
零售行业	14,220,866.05	12,791,655.08	0.00	0.00
合计	14,720,350,103.99	10,294,415,143.37	8,311,931,837.74	5,688,554,619.69

(2) 主营业务（分产品）

单位：元

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	14,603,889,099.59	10,144,496,767.04	8,206,518,910.00	5,573,782,443.86
农药产品	0.00	0.00	1,335,260.36	1,571,839.55
化工产品	0.00	0.00	0.00	0.00
服务收入	102,240,138.35	137,126,721.25	104,077,667.38	113,200,336.28
零售行业	14,220,866.05	12,791,655.08	0.00	0.00
合计	14,720,350,103.99	10,294,415,143.37	8,311,931,837.74	5,688,554,619.69

(3) 房地产业务收入按项目列示如下

单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额
住宅地产项目	11,333,221,836.25	4,654,698,049.00
商业地产项目	3,270,667,263.34	3,551,820,861.00
合 计	14,603,889,099.59	8,206,518,910.00

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

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
福建区域	7,665,754,495.01	4,609,877,091.33	7,613,679,654.57	5,187,542,880.93
北京区域	6,790,837,512.98	5,457,993,626.91	698,252,183.17	501,011,738.76
华东区域	263,758,096.00	226,544,425.13	0.00	0.00
合计	14,720,350,103.99	10,294,415,143.37	8,311,931,837.74	5,688,554,619.69

(5) 前五名客户的营业收入情况

单位：元

期间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例 (%)
2015 年	305,958,344.00	2.07
2014 年	197,606,491.00	2.38

(6) 其他业务收入及成本按业务类别列示如下:

单位: 元

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*注 1	90,565,543.14	88,771,498.05	309,874.83	335,517.07
租赁费*注 2	1,476,622.93	638,468.65	59,358,266.53	25,049,592.33
其他	866,158.92	6,322.00	725,833.09	0.00
合 计	92,908,324.99	89,416,288.70	60,393,974.45	25,385,109.40

注 1: 本期出售原辅材料收入较上期有较大幅度的增长, 原因系原辅材料让售所致。

注 2: 本期租赁费收入较上期有较大幅度减少, 原因系随着公司出租项目的增多, 为了更准确的反映公司营业收入情况, 本期将租赁费收入开始于主营业务收入中披露。

(7) 本期主营业务收入、成本发生额较上期均有较大增加, 系本期达到收入确认条件的房地产项目增加所致。

37、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	740,676,509.81	421,477,802.61
城市维护建设税	46,167,059.95	26,066,135.58
教育费附加	37,187,621.77	21,086,222.14
堤围防护费	25,817,502.01	28,178.28
土地增值税	533,880,254.04	328,240,381.89
房产税	7,780,425.62	6,773,415.77
合计	1,391,509,373.20	803,672,136.27

其他说明:

税金计提标准见附注六。

38、销售费用

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬	204,756,785.96	115,438,161.88
差旅费	5,964,358.05	6,022,945.57

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	7,198,963.58	7,593,594.28
交通运输费	7,866,001.46	6,598,906.71
广告宣传费	464,277,058.97	420,204,367.76
业务招待费	3,705,988.08	3,190,566.69
折旧摊销费	2,475,430.78	1,729,418.21
房租物业水电费用	12,845,924.58	5,079,042.63
其他	29,754,360.91	46,165,747.11
合计	738,844,872.37	612,022,750.84

其他说明：

本期发生额较上期增加20.72%，主要原因系房地产项目增加导致工资薪酬及广告宣传等费用相应增加所致。

39、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬	121,657,910.15	97,710,366.50
差旅费	9,694,639.98	7,359,554.08
办公费	19,716,543.86	18,487,426.02
折旧及摊销费	13,636,602.00	14,838,147.61
汽车及修理费	7,014,230.40	5,554,429.77
中介机构费用	14,527,984.40	10,456,644.46
业务招待费	10,005,238.85	8,408,799.99
税费	47,107,421.09	34,241,278.83
会务费	1,262,346.10	1,464,709.56
房租水电物业费	33,619,299.21	22,475,055.75
其他费用	3,891,596.40	23,971,388.86
合计	282,133,812.44	244,967,801.43

40、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	269,357,382.67	41,117,881.62
利息收入	13,005,249.38	-13,646,413.75

项目	本期发生额	上期发生额
汇兑损益	8,492.69	-4,026,705.78
银行手续费	7,424,430.60	5,990,035.12
合计	263,785,056.58	29,434,797.21

其他说明：

本期发生额较上期增加796.17%，主要原因系房地产项目已完工及未开工项目数增加以致费用化的利息支出增加所致。

41、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	24,536,017.74	14,778,595.80
合计	24,536,017.74	14,778,595.80

42、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	-683,651.00	0.00
处置长期股权投资产生的投资收益	1,045,779.46	92,039.75
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	11,483,280.40	232,197.80
处置可供出售金融资产取得的投资收益	221,636.96	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	12,067,045.82	324,237.55

43、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	290,480.36	150,479.95	290,480.36
其中：固定资产处置利得	290,480.36	150,479.95	290,480.36

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	5,231,883.83	479,954.17	5,231,883.83
罚款收入	3,437,368.71	1,967,461.10	3,437,368.71
不需支付的款项	2,318,336.19	3,729,361.46	2,318,336.19
其他	192,852.79	697,686.81	192,852.79
合计	11,470,921.88	7,024,943.49	11,470,921.88

其中，计入当期损益的政府补助：

补助项目	发放主体	发放原因	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额（元）	上期发生金额（元）	与资产相关/与收益相关
重置资产政府补助摊销	三明市财政局	补助	否	否	3,723,164.16	0.00	与资产相关
重置资产政府补助摊销	漳州市角美政府	补助	否	否	182,810.16	182,810.16	与资产相关
2014 年三季度增产增效用电奖励资金	三明市财政局	奖励	否	否	239,772.00	0.00	与收益相关
2014 年三明市级节能专项资金	三明市财政局	奖励	否	否	100,000.00	0.00	与收益相关
2014 年 11 月用电奖励款	三明市财政局	奖励	否	否	115,146.00	0.00	与收益相关
2014 年 12 月先进制造企业用电奖励	三明市财政局	奖励	否	否	99,594.00	0.00	与收益相关
2014 年度实际利用外资及鼓励招商引资奖励	泉州市丰泽区财政局	奖励	否	否	0.00	40,000.00	与收益相关
个税手续费返还	翔安地税	奖励	否	否	12,424.05	0.00	与收益相关
个税手续费返还	福州市晋安区地方税务局	奖励	否	否	50,060.07	0.00	与收益相关
个税手续费返还	厦门市海沧区地税局	奖励	否	否	32,334.08	0.00	与收益相关
个税手续费返还	南京市秦淮地方税务局	奖励	否	否	12,291.34	0.00	与收益相关

补助项目	发放主体	发放原因	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额(元)	上期发生金额(元)	与资产相关/与收益相关
个税手续费返还	江阴地税局	奖励	否	否	14,287.97	0.00	与收益相关
纳税大户奖励	宁德市蕉城区人民政府	奖励	否	否	200,000.00	0.00	与收益相关
纳税大户奖励	福州市晋安区财政局	奖励	否	否	100,000.00	0.00	与收益相关
纳税大户奖励	厦门市海沧区财政局	奖励	否	否	100,000.00	0.00	与收益相关
纳税大户奖励	闽侯县财政局	奖励	否	否	0.00	57,144.01	与收益相关
纳税奖励金	翔安区政府	奖励	否	否	250,000.00	120,000.00	与收益相关
绿色建筑补助	江阴市建设局	补助	否	否	0.00	60,000.00	与收益相关
奖励经费	福州市晋安区新店镇人民政府	奖励	否	否	0.00	20,000.00	与收益相关
合计	--	--	--	--	5,231,883.83	479,954.17	--

44、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	510,619.49	395,798.40	510,619.49
其中：固定资产处置损失	510,619.49	395,798.40	510,619.49
对外捐赠	31,318,000.00	9,483,000.00	31,318,000.00
违约金等	29,465,651.27	2,597,193.10	40,918,431.46
其他	12,971,554.49	1,005,153.82	1,518,774.30
合计	74,265,825.25	13,481,145.32	74,265,825.25

45、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	580,602,107.24	306,437,384.95

项目	本期发生额	上期发生额
递延所得税费用	-167,234,495.66	-71,710,681.13
合计	413,367,611.58	234,726,703.82

(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	1,677,890,007.03
按法定/适用税率计算的所得税费用	419,472,501.76
子公司适用不同税率的影响	0.00
非应税收入的影响	-2,699,907.35
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,814,023.18
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,890,776.98
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	-5,000,491.16
其他	1,672,262.14
所得税费用	413,367,611.58

46、其他综合收益

详见附注七、33。

47、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	13,005,249.38	13,646,413.75
政府补助收入	10,555,909.52	13,297,144.01
营业外收入中收到的现金	3,511,642.42	2,665,147.91
资金往来等其他收到的现金	612,339,678.76	461,551,382.93
使用受限资金本期减少	773,183,003.51	106,153,562.68
合计	1,412,595,483.59	597,313,651.28

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
财务费用支出的现金	7,424,430.60	5,990,035.12
销售费用及管理费用支付的现金	652,487,369.31	588,847,462.51
营业外支出支付的现金	45,048,948.88	13,085,346.92
使用受限资金本期增加	839,367,272.56	1,031,267,886.36
资金往来	427,479,236.49	66,721,327.40
合计	1,971,807,257.84	1,705,912,058.31

(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	0.00	11,252.34
合计		11,252.34

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收购子公司少数股权等支付现金	1,373,900,000.00	0.00
合计	1,373,900,000.0	0.00

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
统借统还收到的资金	0.00	1,630,158,461.72
子公司少数股东款项	5,360,204.00	309,154,781.08
其他非经营活动款项	0.00	100,000,000.00
收回质押存款	210,000,000.00	0.00
合计	215,360,204.00	2,039,313,242.80

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
质押存款	20,680,822.40	210,000,000.00
子公司少数股东款项	40,527,941.34	367,666,805.14

项目	本期发生额	上期发生额
偿还统借统还支付的现金	4,225,923,558.72	0.00
合计	4,287,132,322.46	577,666,805.14

48、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	1,264,522,395.45	712,651,333.45
加：资产减值准备	24,536,017.74	14,778,595.80
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	22,984,814.22	14,349,469.91
无形资产摊销	2,405,664.16	3,969,915.45
长期待摊费用摊销	2,464,424.17	2,910,569.36
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）	220,139.13	245,318.45
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）	269,357,382.67	37,091,175.84
投资损失（收益以“-”号填列）	-12,067,045.82	-324,237.55
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-168,983,794.22	-71,710,681.12
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	113,050.61	0.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	-3,331,937,485.44	-23,363,566,229.14
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-5,122,117,282.86	-1,003,920,483.67
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,697,712,671.25	7,027,820,032.15
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-2,350,789,048.94	-16,625,705,221.07
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
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	4,611,598,261.24	2,106,665,647.05

补充资料	本期金额	上期金额
减：现金的期初余额	2,106,665,647.05	6,149,768,033.89
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	2,504,932,614.19	-4,043,102,386.84

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

项目明细	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	28,603,407.10
其中：	--
天津中维泰禾房地产开发有限公司	28,603,407.10
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	134,768.57
其中：	--
天津中维泰禾房地产开发有限公司	134,768.57
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：	--
天津中维泰禾房地产开发有限公司	0.00
处置子公司收到的现金净额	28,468,638.53

(3) 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	4,611,598,261.24	2,106,665,647.05
其中：库存现金	613,938.37	724,158.66
可随时用于支付的银行存款	4,610,984,322.87	2,105,941,488.39
可随时用于支付的其他货币资金	0.00	0.00
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	4,611,598,261.24	2,106,665,647.05

项目	期末余额	期初余额
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	1,124,185,353.67	1,247,320,262.22

49、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	1,124,185,353.67	借款质押、按揭保证金
存货	32,344,863,998.93	借款质押
固定资产	304,494,586.90	借款质押
无形资产	59,804,554.19	借款质押
可供出售金融资产*注 1	2,097,900,000.00	借款质押
在建工程	486,728,079.33	借款质押
投资性房地产	5,387,674,995.00	借款质押
合计	41,805,651,568.02	--

注1：本公司以持有东兴证券7000万股股票作质押，向金融机构融资，融资余额748,943,024.23元。

八、合并范围的变更

1、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
天津中维泰禾房地产开发有限公司	28,603,407.10	100.00%	转让	2015年06月30日	与收购方签订股权转让协议，以2015年6月30日为转让基准日	617,818.76	0.00%	0.00	0.00	0.00	不适用	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
福建省三明市三农农化销售有限公司	0.00	100.00%	注销	2015年01月31日	完成注销登记	427,960.70	0.00%	0.00	0.00	0.00	不适用	0.00

其他说明:

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

2、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福州泰悦，福州泰悦于2015年7月14日成立并取得永泰县工商行政管理局颁发的营业执照，因此本公司本年新增合并福州泰悦。

2、本公司之子公司福州盛源德利出资成立美鸿林业，美鸿林业于2015年3月9日成立并取得福州市鼓楼区工商行政管理局颁发的营业执照，因此本公司本年新增合并美鸿林业。

3、本公司之子公司石狮商业物业出资成立石狮奇幻传播，石狮奇幻传播于2015年8月6日成立并取得石狮市工商行政管理局颁发的营业执照，因此本公司本年新增合并石狮奇幻传播。

4、本公司于2015年5月出资80%设立泰禾金控（于2015年12月少数股东增资后持股比例变为51%），泰禾金控于2015年5月5日成立并取得平潭综合试验区行政审批局颁发的营业执照，因此本公司本年新增合并泰禾金控。

5、本公司出资成立泰禾香港，泰禾香港于2015年5月20日成立并取得香港特别行政区公司注册处注册的公司注册证明书，因此本公司本年新增合并泰禾香港。

6、本公司之子公司泰禾香港出资设立泰禾发展，泰禾发展于2015年9月10日取得香港特别行政区公司注册处注册的公司注册证明书，因此本公司本年新增合并泰禾发展。

7、本公司之子公司福州泰禾新世界出资设立泰禾酒店管理，泰禾酒店管理于2015年9月10日成立并取得福州市晋安区工商行政管理局颁发的营业执照，因此本公司本年新增合并泰禾酒店管理。

8、本公司之子公司泰禾金控出资设立上海禾苗，上海禾苗于2015年11月10日成立并取得上海市工商行政管理局颁发的营业执照，因此本公司本年新增合并上海禾苗。

9、本公司之子公司泰禾金控出资设立上海懿禾，上海懿禾于2015年11月5日成立并取得上海市浦东新区市场监督管理局颁发的营业执照，因此本公司本年新增合并上海懿禾。

10、本公司之子公司北京泰禾与廊坊市凯创房地产开发有限公司各持股50%，合作设立廊坊泰禾，廊坊泰禾于2015年12月7日成立并取得廊坊市工商行政管理局颁布的营业执照，北京泰禾在董事会中占有多数席位，具有实际控制权，因此本公司本年新增合并廊坊泰禾。

11、本公司注销子公司福州天迪，截止2014年12月31日已办理税务、工商注销登记，因此本期减少合并福州天迪。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
福州中维房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%		设立
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%		设立
宁德市中维房地产开发有限公司	宁德市	宁德市	房地产开发	100.00%		设立
福州泰航房地产开发有限公司	长乐市	长乐市	房地产开发	100.00%		设立
泉州华大泰禾广场投资有限公司	泉州市	泉州市	房地产开发	100.00%		设立
厦门泰禾新世界房地产开发有限公司	厦门市	厦门市	房地产开发	100.00%		设立
福州泰维房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%		设立
上海红御投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%		设立
福州中维商业物业管理有限公司	福州市	福州市	物业管理	100.00%		设立
福建省三农化学进出口有限公司	三明市	三明市	进出口业务	95.00%		设立
福建三农农化有限公司	漳州市	漳州市	商品销售	75.00%		设立
福建三农化学农药有限责任公司	三明市	三明市	生产项目筹建	100.00%		设立
北京中维泰禾置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%		设立
江阴泰禾房地产开发有限公司	江阴市	江阴市	房地产开发	100.00%		设立
福州泰屿房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%		设立
石狮泰禾广场投资有限公司	泉州市	泉州市	房地产开发	100.00%		设立
北京泰禾置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%		设立
北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	80.00%		设立
北京泰禾中维园林绿化有限公司	北京市	北京市	园林绿化	100.00%		设立
北京中维泰禾房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%		设立
上海红御房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%		设立
上海泰维房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	51.00%		设立
福州泰瑞房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%		设立
福州泰盛置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发	52.50%		设立
福州盛源德利实业有限公司	福州市	福州市	商品批发	100.00%		设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
福州中维实业有限公司	福州市	福州市	商品批发	100.00%		设立
厦门泰禾房地产开发有限公司	厦门市	厦门市	房地产开发	100.00%		设立
宁德市泰瑞房地产开发有限公司	宁德市	宁德市	房地产开发	100.00%		设立
福州中夏房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%		设立
福州泰福房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%		设立
福州泰禾新世界商业物业管理有限公司	福州市	福州市	物业管理	100.00%		设立
泉州盛华商贸实业有限公司	泉州市	泉州市	商品批发	100.00%		设立
北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%		设立
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%		设立
北京中维房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%		设立
福鼎泰禾房地产开发有限公司	福鼎市	福鼎市	房地产开发	100.00%		设立
泉州泰禾商业物业管理有限公司	泉州市	泉州市	房地产开发	100.00%		设立
泉州连禾商业物业管理有限公司*1	泉州市	泉州市	物业管理	49.00%		设立
泉州连禾置业有限公司*2	泉州市	泉州市	房地产开发	49.00%		设立
尤溪泰禾房地产开发有限公司	尤溪县	尤溪县	房地产开发	100.00%		设立
石狮泰禾商业物业管理有限公司	石狮市	石狮市	物业管理	100.00%		设立
泉州连禾商贸实业有限公司*3	泉州市	泉州市	批零经营兼营等	49.00%		设立
上海禾启房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%		设立
福州泰悦房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%		设立
福州美鸿林业有限公司	福州市	福州市	园林绿化	100.00%		设立
石狮奇幻文化传播有限公司	石狮市	石狮市	文化艺术活动策划	100.00%		设立
泰禾金控（平潭）集团有限公司	平潭市	平潭市	金融投资	51.00%		设立
泰禾集团（香港）有限公司	香港	香港	金融投资	100.00%		设立
泰禾集团发展有限公司	香港	香港	金融投资	100.00%		设立
福州泰禾酒店管理有限公司	福州市	福州市	酒店管理	100.00%		设立
上海禾苗股权投资基金管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	90.00%		设立
上海懿禾资产管理有限公司	上海市	上海市	资产管理	100.00%		设立
廊坊泰禾房地产开发有限公司*4	廊坊市	廊坊市	房地产开发	50.00%		设立
福州泰禾房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%		同一控制下合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
福建中维房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%		同一控制下合并
北京泰禾房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	63.63%		同一控制下合并
北京泰禾商务俱乐部有限公司	北京市	北京市	服务业	63.63%		同一控制下合并
北京泰禾中维物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	100.00%		同一控制下合并
福州泰禾物业管理有限公司	福州市	福州市	物业管理	100.00%		同一控制下合并
北京祥筑房地产开发有限公司*5	北京市	北京市	房地产开发	40.00%		非同一控制下合并
南京吉庆房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%		非同一控制下合并

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、本公司之子公司北京泰禾持有廊坊泰禾50%的股权，但北京泰禾在董事会中占有多数席位，因此本公司合并廊坊泰禾。

*5、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
北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司	20.00%	-6,144,529.13	0.00	-7,500,253.82
泉州连禾置业有限公司	51.00%	-15,233,615.98	0.00	378,113,775.04
北京泰禾房地产开发有限公司	36.37%	-4,231,458.23	0.00	504,642,212.98
北京祥筑房地产开发有限公司	60.00%	-7,561,637.43	0.00	11,767,141.33
上海泰维房地产开发有限公司	49.00%	-21,325,167.21	0.00	1,165,473,479.46

子公司名称	少数股东持股	本期归属于少数股	本期向少数股东宣	期末少数股东权益
泰禾金控（平潭）集团有限公司	49.00%	-226,847.10	0.00	1,224,444,224.60
福州泰盛置业有限公司	47.50%	0.00	0.00	543,925,517.20

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司	2,774,844,581.85	16,196,061.95	2,791,040,643.80	400,690,614.90	2,427,851,297.96	2,828,541,912.86
泉州连禾置业有限公司	2,703,980,818.35	33,377,005.52	2,737,357,823.87	1,232,746,404.69	763,211,860.28	1,995,958,264.97
北京泰禾房地产开发有限公司	5,695,369,862.33	80,837,620.61	5,776,207,482.94	237,245,229.85	4,151,438,983.98	4,388,684,213.83
北京祥筑房地产开发有限公司	1,951,221,159.78	9,801,946.91	1,961,023,106.69	1,941,411,204.47	0.00	1,941,411,204.47
上海泰维房地产开发有限公司	4,876,678,677.36	25,338,874.40	4,902,017,551.76	2,762,208,313.30	1,201,181,262.29	3,963,389,575.59
泰禾金控（平潭）集团有限公司	2,499,383,606.28	378,078.51	2,499,761,684.79	785,490.00	110,430.30	895,920.30
福州泰盛置业有限公司	1,867,792,761.79	4,817,008.05	1,872,609,769.84	618,079.75	726,885,338.10	727,503,417.85

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
北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司	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
泉州连禾置业有限公司	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
北京泰禾房地产开发有限公司	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
北京祥筑房地产开发有限公司	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
上海泰维房地产开发有限公司	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
泰禾金控（平潭）集团有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

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
福州泰盛置业有限公司	1,532,391,095.98	1,412,231.30	1,533,803,327.28	928,025,599.38	0.00	928,025,599.38

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
北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司	0.00	-30,722,645.63	-30,722,645.63	-167,693,521.95
泉州连禾置业有限公司	0.00	-29,869,835.26	-29,869,835.26	154,787,714.13
北京泰禾房地产开发有限公司	129,682,558.29	-60,449,403.30	-60,449,403.30	-820,789,539.44
北京祥筑房地产开发有限公司	371,258.93	-12,602,729.05	-12,602,729.05	305,494,056.77
上海泰维房地产开发有限公司	0.00	-44,131,116.79	-44,131,116.79	764,563,235.74
泰禾金控（平潭）集团有限公司	0.00	-1,134,235.51	-1,134,235.51	-2,499,616,393.72
福州泰盛置业有限公司	0.00	-10,671,375.90	-10,671,375.90	-142,704,522.66

(续)

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司	0.00	-15,318,950.65	-15,318,950.65	138,020,925.69
泉州连禾置业有限公司	0.00	-28,732,752.65	-28,732,752.65	-1,795,033,727.32
北京泰禾房地产开发有限公司	116,085,145.52	-14,267,944.48	-14,267,944.48	-99,953,894.61
北京祥筑房地产开发有限公司	597,351.24	-18,275,571.45	-18,275,571.45	-472,558,127.95
上海泰维房地产开发有限公司	0.00	-27,551,904.79	-27,551,904.79	-2,456,392,771.10
泰禾金控（平潭）集团有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00
福州泰盛置业有限公司	0.00	-2,174,756.05	-2,174,756.05	-386,972,007.89

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

①2015年12月，子公司北京泰禾少数股东进行增资，增资后福州泰禾持有的股权比例由93.00%下降为63.63%，但仍控制北京泰禾。

②2015年12月，子公司泰禾金控少数股东进行增资，增资后泰禾集团持有的股权比例由80.00%下降为51%，但仍控制泰禾金控。

③2015年12月，子公司福州泰盛少数股东进行增资，增资后福州泰禾持有的股权比例由100.00%下降为52.50%，但仍控制福州泰盛。

④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北京中维置业49%股权，2015年6月30日已完成相关手续，自2015年7月起福州泰禾持有北京中维置业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

单位：元

项目	金额
购买成本/处置对价	2,000,000,000.00
--现金	2,000,000,000.00
购买成本/处置对价合计	2,000,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	1,965,855,023.16
差额	34,144,976.84
其中：调整资本公积	34,144,976.84

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
福州盛利俊实业有限公司	福州	福州	房地产投资	25.00%	0.00%	权益法

(2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

福州盛利俊实业有限公司	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	955,694,129.12	0.00
非流动资产	921,930.18	0.00
资产合计	956,616,059.30	0.00
流动负债	403,850,663.30	0.00
非流动负债	505,500,000.00	0.00
负债合计	909,350,663.30	0.00
少数股东权益	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	47,265,396.00	0.00
按持股比例计算的净资产份额	11,816,349.00	0.00
--商誉	0.00	0.00
--内部交易未实现利润	0.00	0.00
--其他	0.00	0.00

福州盛利俊实业有限公司	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
对联营企业权益投资的账面价值	11,816,349.00	0.00
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	0.00	0.00
营业收入	0.00	0.00
净利润	-2,734,604.00	0.00
终止经营的净利润	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00
综合收益总额	0.00	0.00
本年度收到的来自联营企业的股利	0.00	0.00

十、与金融工具相关的风险

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。

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

2015年12月31日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，包括：为降低信用风险，本公司对客户的信用情况进行审核，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

(3) 流动风险

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

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允价值 计量	第三层次公允价值 计量	合计
一、持续的公允价值 计量	--	--	--	--
（一）以公允价值计 量且变动计入当期损 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）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
（二）可供出售金融 资产	2,097,900,000.00	0.00	0.00	2,097,900,000.00
（1）债务工具投资	0.00	0.00	0.00	0.00
（2）权益工具投资	2,097,900,000.00	0.00	0.00	2,097,900,000.00
（3）其他	0.00	0.00	0.00	0.00
（三）投资性房地产	0.00	7,261,362,695.00	0.00	7,261,362,695.00
1.出租用的土地使用 权	0.00	0.00	0.00	0.00
2.出租的建筑物	0.00	7,261,362,695.00	0.00	7,261,362,695.00
3.持有并准备增值后 转让的土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00
1.消耗性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00
2.生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00
持续以公允价值计量 的资产总额	2,097,900,000.00	7,261,362,695.00	0.00	9,359,262,695.00

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
(五) 交易性金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：发行的交易性 债券	0.00	0.00	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00
(六) 指定为以公允 价值计量且变动计入 当期损益的金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00
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、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

期末可供出售金融资产公允价值计量项目市价的确定依据为2015年12月31日二级市场股票收盘价。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

根据出租建筑物的实际情况，对于体量较小的商业物业，因其所在区域附近交易市场比较活跃，且易找到类似房地产的交易案例，故采用市场法进行估值；对于体量大、不易找到交易案例的商业物业，因其所在区域附近类似房地产租赁情况较活跃，且部分出租建筑物受长期租赁合同限制，故采用收益法进行估值。

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

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	福州市	实业投资	70,000,000	48.97%	48.97%

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、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3、在合营安排或联营企业中的权益。

4、其他关联方情况

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

5、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。	49,317,357.33

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
福州盛利俊实业有限公司	本公司	管理“未来科技城85号”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丰	2015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,分别为项目销售额的1%,但分别不低于每年100万元。2、品牌使用及综合管理费,为项目销售额的3%,但不低于每年300万元。	0.00

(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
泉州华大	297,000,000.00	2015年11月19日	2016年11月19日	否	注1
福州泰瑞	200,000,000.00	2014年08月14日	2016年08月14日	否	
福州中维	10,000,000.00	2014年06月14日	2016年04月17日	否	
北京泰禾	450,000,000.00	2015年03月06日	2017年03月06日	否	
北京泰禾置业	700,000,000.00	2015年05月18日	2018年05月20日	否	
福鼎泰禾	168,300,000.00	2015年07月21日	2017年07月20日	否	
泰禾新世界	1,100,000,000.00	2014年03月24日	2017年09月22日	否	注2
福州泰航、福州泰瑞	545,600,000.00	2014年01月20日	2017年07月20日	否	
南京吉庆	700,000,000.00	2014年09月29日	2017年08月13日	否	
福州泰禾、福州中夏	1,939,623,352.44	2014年01月14日	2016年12月30日	否	注3
福州中夏	2,000,000,000.00	2015年12月30日	2016年12月30日	否	
福州泰禾、北京中维	3,822,000,000.00	2015年07月24日	2018年07月24日	否	
尤溪泰禾	80,000,000.00	2015年07月21日	2017年07月21日	否	

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕	备注
福州泰屿	479,605,500.00	2015年11月12日	2017年05月12日	否	
上海禾启	1,090,000,000.00	2015年07月21日	2017年04月28日	否	
福州泰禾、福建中维、福鼎泰禾	156,000,000.00	2015年03月24日	2016年02月29日	否	注4
泰禾新世界	350,000,000.00	2015年06月30日	2017年06月30日	否	注5
泰禾新世界	420,000,000.00	2015年12月04日	2016年06月18日	否	注6
福州泰禾	200,000,000.00	2015年09月11日	2016年09月10日	否	注7
福建中维	150,000,000.00	2015年10月21日	2016年10月20日	否	注8
福建中维	950,000,000.00	2015年12月24日	2016年02月24日	否	注9
福州泰福	117,500,000.00	2015年09月22日	2016年06月21日	否	注10
北京中维泰禾	100,000,000.00	2015年07月27日	2016年06月01日	否	
化学农药	200,000,000.00	2014年04月17日	2016年05月08日	否	
北京泰禾置业	290,000,000.00	2014年12月25日	2017年12月25日	否	注11
本公司	250,000,000.00	2015年12月30日	2016年02月28日	否	
北京祥筑	533,000,000.00	2014年03月04日	2016年03月03日	否	注12
北京中维泰禾	580,000,000.00	2014年01月28日	2019年01月28日	否	注13
福州泰屿	148,000,000.00	2013年12月18日	2016年10月18日	否	
福州泰禾、北京泰禾嘉盈	1,200,400,000.00	2015年03月19日	2017年03月18日	否	注14
福建中维、北京泰禾嘉兴	2,000,000,000.00	2015年11月30日	2017年11月30日	否	注15
福州泰禾、厦门泰禾	1,873,000,000.00	2015年04月23日	2018年05月03日	否	注16
本公司	1,300,000,000.00	2015年06月04日	2017年06月04日	否	注17
泰禾新世界	900,000,000.00	2015年07月24日	2018年07月23日	否	注18
北京泰禾	1,000,000,000.00	2015年09月25日	2018年09月25日	否	
上海红御房地产	400,000,000.00	2015年07月28日	2018年07月27日	否	注19
化学农药	188,492,800.00	2012年07月25日	2017年07月25日	否	注20
化学农药	11,000,000.00	2015年05月08日	2016年05月08日	否	
泉州连禾置业	750,000,000.00	2014年08月28日	2017年08月28日	否	注21
福州泰禾	178,200,000.00	2015年09月18日	2017年09月17日	否	注22
福州泰禾、北京泰禾嘉华	1,800,000,000.00	2014年05月14日	2016年12月30日	否	
福州泰禾、北京泰禾嘉信	2,406,666,700.00	2014年08月27日	2017年02月26日	否	
泉州华大	500,000,000.00	2015年12月28日	2017年12月27日	否	
江阴泰禾	500,000,000.00	2014年12月16日	2017年02月11日	否	
石狮泰禾	700,000,000.00	2015年02月26日	2016年08月25日	否	

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕	备注
福州泰福	123,980,000.00	2015年05月22日	2017年07月23日	否	注23
福州中夏	800,000,000.00	2015年07月10日	2018年10月29日	否	注24
宁德中维东侨	390,000,000.00	2015年12月24日	2017年11月30日	否	注25

关联担保情况说明

注1、泉州华大以泉州华大泰禾广场项目部分在建工程及对应的土地使用权作抵押；福州泰瑞以长乐红誉二期在建工程及对应的土地使用权作抵押；福州中维以福州五四北泰禾广场部分商铺保留产权抵押；北京泰禾以中国院子项目部分现房及在建工程及对应的土地使用权抵押；北京泰禾置业以拾景园项目在建工程及对应的土地使用权抵押；福鼎泰禾以福鼎红树林项目在建工程及对应的土地使用权作抵押，向金融机构融资，并由本公司及黄其森先生提供担保。截止2015年12月31日，融资余额为1,825,300,000.00元。

注2、福州泰禾新世界以福州东二环泰禾广场西区项目部分在建工程及对应的土地使用权作抵押，福州泰航、福州泰瑞以长乐红誉一期项目在建工程及对应的土地使用权作抵押，南京吉庆以南京院子项目在建工程及对应的土地使用权作抵押，并由福州泰禾以持有的上述项目公司的股权作质押；向金融机构融资，并由本公司及黄其森先生提供担保。截止2015年12月31日，融资余额为2,345,600,000.00元。

注3、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，以福州东二环泰禾广场东区项目部分在建工程及对应的土地使用权作抵押，福州泰禾以持有的福州中夏99.02%股权作质押；福州泰禾、北京中维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、北京中维地产投资，以西府大院项目在建工程及对应的土地使用权作抵押，福州泰禾以持有的北京中维地产股权作质押；尤溪泰禾对尤溪红峪项目在建工程及对应的土地使用权抵押，福建中维以其持有的尤溪泰禾的股权做质押；福州泰屿以泰禾南通首府项目部分在建工程及对应的土地使用权作抵押，福州泰禾以持有福州泰屿的51%的股权作质押；上海禾启以上海红桥项目部分在建工程及对应的土地使用权作抵押，福建中维以持有的上海禾启股权作质押；向金融机构融资，并由本公司及黄其森先生提供担保。截止2015年12月31日，融资余额为9,411,228,852.44元。

注4、福州泰禾、福建中维、福鼎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州泰禾、福建中维、福鼎泰禾投资，以福州泰禾持有的福鼎泰禾股权作质押，并由本公司及黄其森先生提供担保。截止2015年12月31日，融资余额为156,000,000.00元。

注5、泰禾投资、福州泰禾新世界与金融机构签订合作协议，以泰禾投资持有的本公司部分股票作质押，由福州泰禾新世界向金融机构融资，并由本公司及黄其森先生提供担保。截止2015年12月31日，融资余额为350,000,000.00元。

注6、泰禾投资、福州泰禾新世界、北京泰禾、福建中维、福州泰维、黄其森先生与金融机构签订合作协议，由福州泰禾新世界以福州东二环泰禾广场西区部门在建工程及对应的土地使用权、北京泰禾以中国院子部分房产作抵押、以福建中维持有的福州泰维股权及黄其森先生持有的泰禾投资95%的股权质押向金融机构融资，并由本公司及黄其森先生提供担保。截止2015年12月31日，融资余额为420,000,000.00元。

注7、福州泰禾、福建中维与金融机构签订合作协议，以福建中维作为劣后级合伙人与金融机构共同成立基金以委贷形式贷款给福州泰禾，并由本公司及黄其森先生提供担保。截止2015年12月31日，融资余额为200,000,000.00元。

注8、福建中维、福州泰禾与金融机构签订合作协议，以福州泰禾持有的福建中维30%的股权作质押，由福建中维向金融机构融资，并由本公司及黄其森先生提供担保。截止2015年12月31日，融资余额为150,000,000.00元。

注9、福建中维、福州泰盛置业、福州运成兴通实业有限公司（以下简称“福州运成兴通”）与金融机构签订合作协议，由福州泰禾以其持有福建中维70%的股权、福建泰禾持有福州泰盛置业52.5%股权和福州运成兴通持有福州泰盛置业47.5%的股权作质押向金融机构融资，并由本公司及黄其森先生提供担保。

截止2015年12月31日，融资余额为950,000,000.00元。

注10、福州泰福以债权转让形式向金融机构融资，并由本公司及黄其森先生提供担保；北京中维泰禾以债权转让形式向金融机构融资，并由本公司提供担保；化学农药以债权转让形式向金融机构融资，并由本公司及黄其森先生提供担保。截止2015年12月31日，融资余额为417,500,000.00元。

注11、北京泰禾置业向金融机构融资，由本公司提供担保；本公司向金融机构融资，由泰禾投资、黄其森先生及叶荔女士提供担保，截止2015年12月31日，融资余额为540,000,000.00元。

注12、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2015年12月31日，融资余额为1,000,000,000.00元，其中本公司担保余额为533,000,000.00元。

注13、北京中维泰禾以北京院子项目在建工程及对应的土地使用权作抵押向金融机构融资，由本公司提供担保；福州泰屿以泰禾红悦部分在建工程及对应的土地使用权作抵押向金融机构融资，由本公司、黄其森先生及叶荔女士提供担保。截止2015年12月31日，融资余额为728,000,000.00元。

注14、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方式向福州泰禾、北京泰禾嘉盈投资，以福州泰禾持有北京泰禾嘉盈12%的股权和华澜恒泰持有北京泰禾嘉盈8%的股权作质押，以石景山项目在建工程及对应的土地使用权作抵押，并由本公司、华澜恒泰、泰禾投资、黄其森先生提供担保。截止2015年12月31日，融资余额为1,498,800,000.00元，其中担保余额为1,200,400,000.00元。

注15、福建中维、北京泰禾嘉兴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、北京泰禾嘉兴投资，由福建中维以持有的北京泰禾嘉兴股权作质押向金融机构融资，并由泰禾投资、黄其森先生及叶荔女士提供担保。截止2015年12月31日，融资余额为2,000,000,000.00元。

注16、福州泰禾、厦门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州泰禾、厦门泰禾投资，由福州泰禾以持有的厦门泰禾股权作质押、以厦门院子项目在建工程及对应的土地使用权作抵押，向金融机构融资，并由本公司、泰禾投资、黄其森先生和叶荔女士提供担保。截止2015年12月31日，融资余额为1,873,000,000.00元。

注17、本公司、福州泰禾、北京中维泰禾置业与金融机构签订合作协议，以福州泰禾持有的北京中维泰禾置业股权作质押、以北京一号街区项目在建工程及对应的土地使用权作抵押，向金融机构融资，并由泰禾投资、黄其森先生及叶荔女士提供担保。截止2015年12月31日，融资余额为1,300,000,000.00元。

注18、泰禾新世界以东二环泰禾广场西区项目部分在建工程及对应的土地使用权作抵押、北京泰禾以中国院子项目部分在建工程及对应的土地使用权作抵押，向金融机构融资，并由本公司、泰禾（福建）集团及黄其森先生提供担保。截止2015年12月31日，融资余额为1,900,000,000.00元。

注19、福州泰禾、上海红御房地产与金融机构签订合作协议，以福州泰禾持有的上海红御房地产股权作质押，以闸北项目在建工程及对应的土地使用权作抵押，向金融机构融资，并由本公司、泰禾（福建）集团及黄其森先生提供担保。截止2015年12月31日，融资余额为400,000,000.00元。

注20、化学农药以三明市三元区黄砂渡化工园土地使用权及福州台江区茶亭街道浦尾巷店面作抵押，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2015年12月31日，融资余额为199,492,800.00元。

注21、泉州连禾置业以东海泰禾广场项目在建工程及对应的土地使用权作抵押，向金融机构融资，并由本公司、黄其森先生及许清水先生提供担保。截止2015年12月31日，融资余额为750,000,000.00元。

注22：福州泰禾以福州红树林、福州红峪项目在建工程及对应的土地使用权抵押；福州泰禾、北京泰禾嘉华、北京泰禾嘉信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、北京泰禾嘉信投资，以泰禾中央广场项目部分在建工程及对应的土地使用权作抵押，福州泰禾以持有的北京泰禾嘉华、北京泰禾嘉信股权作质押；泉州华大以泉州华大泰禾广场项目部分在建工程及对应的土地使用权作抵押，福州泰禾以其持有泉州华大85.47%作质押；江阴泰禾以江阴院子项目部分在建工程及对应的土地使用权作抵押，福州泰禾以其持有江阴泰禾的股权做质押；石狮泰禾以石狮泰禾广场项目部分在建工

程及对应的土地使用权作抵押，福州泰禾以其持有石狮泰禾的股权做质押；向金融机构融资，并由本公司、黄其森先生及叶荔女士提供担保。截止2015年12月31日，融资余额为6,084,866,700.00元

注23：福州泰福以永泰红峪项目在建工程及对应的土地使用权抵押，向金融机构融资，并由本公司、黄其森先生及泰禾投资提供担保。截止2015年12月31日，融资余额为123,980,000.00元。

注24：福州中夏以东二环泰禾广场东区项目部分在建工程及对应的土地使用权作抵押，向金融机构融资，并由本公司、福州泰禾、黄其森先生及叶荔女士提供担保。截止2015年12月31日，融资余额800,000,000.00元。

注25：宁德中维以宁德红树林项目在建工程及对应的土地使用权抵押，向金融机构融资，并由本公司提供担保。截止2015年12月31日，融资余额为390,000,000.00元。

(4) 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
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	320,000.00	266,000.00
丁毓琨	530,000.00	260,000.00
陈利定	224,000.00	276,000.00
其他高级管理人员：		
郑钟	600,000.00	600,000.00
葛勇	600,000.00	570,000.00
朱进康	600,000.00	600,000.00
王星明	600,000.00	600,000.00
洪再春	480,000.00	360,000.00
王伟华	570,000.00	0.00

(5) 其他关联交易

1、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2015年12月31日尚欠泰禾投资统借统还资金85,500,000.00元，本年共承担借款利息276,255,087.58元。

2、本公司、泰禾投资于2015年5月分别出资8亿元、2亿元共同设立泰禾金控，设立时股权比例分别为80%，20%，于2015年12月分别增资4.75亿元、10.25亿元，增资后股权比例分别为51%、49%。

6、关联方应收应付款项

(1) 期末无应收关联方款项

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
短期借款	福建泰禾投资有限公司	85,500,000.00	4,311,423,558.72
应付利息	福建泰禾投资有限公司	7,817,129.51	114,615,770.13

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

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十二、5（3）。

截止资产负债表日，除上述事项外，本公司无需披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 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迫追加为被执行人一案，2011年被再次启动强制执行，公司持有的福州泰禾房地产开发有限公司35,000万元股权被查封冻结。公司向长春中院提出申诉，长春中院对公司的申诉召开了听证会（详见公司2005年10月11日《中国证券报》，2011年3月8日《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网上的公告）。截止2015年12月31日，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外部律师综合判断, 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2015年12月31日, 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1,542,662.11平方米按揭贷款1,306,522.54万元提供担保。

3、本公司及子公司相互担保及抵押情况见附注十二、5(3)。

(2) 公司不存在其他需要披露的重要或有事项。

十四、其他重要事项

1、2015年12月25日, 本公司全资子公司福建中维房地产开发有限公司参加深圳市规划和国土资源委员会举行的国有建设用地使用权公开出让活动, 分别以人民币274,000万元、296,000万元竞得深圳市宝安区尖岗山片区A122-0345(21,433.33平方米)和A122-0352(27,459.63平方米)两幅地块国有建设用地使用权。截止报告日, 公司已支付土地款57亿元, 项目开发的相关手续正在办理之中。

2、本公司及全资子公司福州泰禾房地产开发有限公司于2016年1月5日与信达地产股份有限公司及其下属子公司上海信达银泰置业有限公司、上海坤瓴投资有限公司签署《新江湾项目合作开发协议》, 根据相关交易安排, 公司合计投资11.3625亿元参与上海新江湾项目开发, 项目地块总面积150,175.40平方米。截止报告日, 本公司实际支付合作款项11.3625亿元, 合作的相关手续和项目开发的相关手续正在办理之中。

3、本公司全资下属公司福鼎泰禾房地产开发有限公司2016年1月11日与上海大名城企业股份有限公司全资下属公司长乐名城房地产开发有限公司、福州吉耀腾宇实业有限公司签署《项目开发协议》, 合作开发长乐首占新区房地产项目, 项目总用地面积34,161平方米(51.24亩), 实际用地面积33,632平方米(50.45亩), 项目公司注册资本3,000万元, 福鼎泰禾房地产开发有限公司出资1,410万元占股47%。截止报告日合作的相关手续和项目开发的相关手续正在办理之中。

4、本公司全资下属公司福州中维实业有限公司(以下简称“福州中维”)以人民币3,800万元受让福建省万维智能科技有限公司(以下简称“万维智能”)持有的福建一卡通网络有限责任公司(以下简称“福建一卡通”)100%股权。中国人民银行已批复同意福建一卡通变更主要出资人。截止报告日, 受让一卡通公司的相关手续已办理完毕。

5、本公司全资下属公司福建中维房地产开发有限公司(以下简称“福建中维”)于2016年1月29日与北京昌基置业有限公司(以下简称“昌基置业”)签署《北京市昌平区南邵镇(中关村科技园区昌平园东区二期)0303-07地块F1住宅混合公建用地(配建“人才公共租赁房”)项目合作开发意向协议》, 福建中维拟以人民币800万元受让“北京市昌平区南邵镇0303-07地块”项目公司北京昌基鸿业房地产开发有限公司(以下简称“昌基鸿业”)的80%股权, 同时福建中维向项目公司提供2.9亿元用于项目公司偿还昌基置业和北京昌平科技园发展有限公司之前提供给项目公司的借款。截止报告日, 福建中维实际支付2.9亿元。合作的相关手续和项目开发的相关手续正在办理之中。

6、2016年1月, 本公司向福州泰佳实业有限公司等5家全资子公司提供最高88亿元的担保, 截止报告日, 本公司实际对外担保总额为3,290,904.28万元人民币, 全部为对下属控股公司及下属公司之间提供担

保，不存在逾期担保的情况。

上述第5/6两项经本公司2016年第一次临时股东大会审议通过。

7、截止报告日，本公司第一大股东的一致行动人将其持有本公司股份1.5亿股中的1.436亿股质押给相关机构，占持有股份的95.73%。

8、国开发展基金有限公司对本公司之子公司化学农药增资8,620万元，增资后占化学农药股权比例为17.73%，并于2016年2月5日完成工商变更手续。

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	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	49,348.45	100.00%	2,467.42	5.00%	46,881.03	42,452.60	100.00%	2,122.63	5.00%	40,329.97
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	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
合计	49,348.45	100.00%	2,467.42	5.00%	46,881.03	42,452.60	100.00%	2,122.63	5.00%	40,329.97

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	49,348.45	2,467.42	5.00%
合计	49,348.45	2,467.42	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

(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-431,969.65 元；本期收回或转回坏账准备金额 432,314.44 元。

(3) 其他说明

- 1、本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。
- 2、本公司无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

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	13,123,849,591.36	99.98%	0.00	0.00%	13,123,849,591.36
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,041,491.67	0.02%	151,957.16	7.44%	1,889,534.51
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	13,125,891,083.03	100.00%	151,957.16	0.00%	13,125,739,125.87

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	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	0.00%	2,038,427,548.22

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
泉州华大	1,058,460,679.89	0.00	0.00%	合并范围内关联方往来不计提坏账
北京泰禾	1,045,055,555.56	0.00	0.00%	合并范围内关联方往来不计提坏账
北京泰禾嘉信	1,459,027,595.09	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	83,343,400.00	0.00	0.00%	合并范围内关联方往来不计提坏账
北京中维	592,480,585.79	0.00	0.00%	合并范围内关联方往来不计提坏账
中维泰禾房产	712,658,333.33	0.00	0.00%	合并范围内关联方往来不计提坏账
中维泰禾置业	1,304,568,055.55	0.00	0.00%	合并范围内关联方往来不计提坏账
福鼎泰禾	160,357,503.38	0.00	0.00%	合并范围内关联方往来不计提坏账
化学农药	70,906,534.48	0.00	0.00%	合并范围内关联方往来不计提坏账
福建中维	152,389,583.34	0.00	0.00%	合并范围内关联方往来不计提坏账
福州泰禾	253,284,638.88	0.00	0.00%	合并范围内关联方往来不计提坏账
泰禾新世界	250,110,416.67	0.00	0.00%	合并范围内关联方往来不计提坏账
福州泰屿	810,416,614.50	0.00	0.00%	合并范围内关联方往来不计提坏账
福州泰悦	250,194,444.44	0.00	0.00%	合并范围内关联方往来不计提坏账
福州中维	1,349,770,000.00	0.00	0.00%	合并范围内关联方往来不计提坏账
福州中夏	1,491,250,808.33	0.00	0.00%	合并范围内关联方往来不计提坏账
江阴泰禾	8,012,366.67	0.00	0.00%	合并范围内关联方往来不计提坏账
宁德中维	427,770,905.14	0.00	0.00%	合并范围内关联方往来不计提坏账
厦门泰禾	936,354,583.33	0.00	0.00%	合并范围内关联方往来不计提坏账
厦门新世界	355,575,694.45	0.00	0.00%	合并范围内关联方往来不计提坏账
上海禾启	55,385,484.58	0.00	0.00%	合并范围内关联方往来不计提坏账
尤溪泰禾	296,475,807.96	0.00	0.00%	合并范围内关联方往来不计提坏账
合计	13,123,849,591.36	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	1,982,304.22	99,115.21	5.00%

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 至 2 年	0.00	0.00	0.00%
2 至 3 年	9,065.00	2,719.50	30.00%
3 年以上	50,122.45	50,122.45	100.00%
合计	2,041,491.67	151,957.16	7.44%

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 95,651.76 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 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	13,123,849,591.36	2,038,232,497.24
备用金	1,298.22	80,627.20
其他	2,040,193.45	170,729.18
合计	13,125,891,083.03	2,038,483,853.62

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
福州中夏	往来款	1,491,250,808.33	1 年以内	11.36%	0.00
北京泰禾嘉信	往来款	1,459,027,595.09	1 年以内	11.12%	0.00
福州中维	往来款	1,349,770,000.00	1 年以内	10.28%	0.00
中维泰禾置业	往来款	1,304,568,055.55	1 年以内	9.94%	0.00
泉州华大	往来款	1,058,460,679.89	1 年以内	8.07%	0.00
合计	--	6,663,077,138.86	--	50.77%	0.00

(5) 其他说明

- 1、本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。
- 2、本公司无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,387,056,953.82	19,000,000.00	3,368,056,953.82	2,112,531,953.82	19,475,000.00	2,093,056,953.82
合计	3,387,056,953.82	19,000,000.00	3,368,056,953.82	2,112,531,953.82	19,475,000.00	2,093,056,953.82

(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
进出口	19,000,000.00	0.00	0.00	19,000,000.00	0.00	19,000,000.00
三农销售	475,000.00	0.00	475,000.00	0.00	0.00	0.00
三农农化	6,000,000.00	0.00	0.00	6,000,000.00	0.00	0.00
化学农药	400,000,000.00	0.00	0.00	400,000,000.00	0.00	0.00
福州泰禾	1,213,612,672.73	0.00	0.00	1,213,612,672.73	0.00	0.00
福州中维	473,444,281.09	0.00	0.00	473,444,281.09	0.00	0.00
泰禾金控	0.00	1,275,000,000.00	0.00	1,275,000,000.00	0.00	
合计	2,112,531,953.82	1,275,000,000.00	475,000.00	3,387,056,953.82	0.00	19,000,000.00

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	49,317,357.33	0.00	9,433,962.27	0.00
其他业务	429,720.00	103,967.77	595,362.82	172,707.37
合计	49,747,077.33	103,967.77	10,029,325.09	172,707.37

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	300,000,000.00	120,000,000.00
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	427,960.70	-11,800,000.00
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	11,200,000.00	0.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	221,636.96	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	311,849,597.66	108,200,000.00

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	-212,849.63	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0.00	
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）	5,231,883.83	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	0.00	
债务重组损益	0.00	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0.00	
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	0.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	

项目	金额	说明
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	0.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	
对外委托贷款取得的损益	0.00	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00	
受托经营取得的托管费收入	0.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-70,132,273.76	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	
不需支付的款项	2,318,336.19	
减：所得税影响额	-15,698,725.86	
少数股东权益影响额	-665,480.13	
合计	-46,430,697.38	--

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”）	49,317,357.33	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 4,931.74 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	20.63%	1.2339	1.2339
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	21.35%	1.2771	1.2771

第十一节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、财务总监签名并盖章的会计报表。
- 二、载有瑞华会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

泰禾集团股份有限公司

法定代表人：黄其森

二〇一六年三月十六日