目　　录

一、公司简介.....1

二、会计数据和业务数据摘要.....P.逵./.....褥.....RP裹　　2R2.].....q./..1大尔~　　'

重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大7诼 ，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

福建华兴有限责任会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

公司董事长郑建国先生及会计机构负责人陈雄先生声明：保证年度报告中财务会计报告的真实、完整。

一、公司简介

1．公司法定名称：

中文名称：中国武夷实业股份有限公司

公司英文名称：CHINA WUYI CO.，LTD.

公司法定英文简称：CHINA WUYI

2． 公司法定代表人：郑建国

3．公司董事会秘书及授权代表：林金铸、罗东鑫

联系地址：福建省福州市五四路 89 号置地广场 33 层股证部

联系电话：0591－83170122 83170123

传真：0591－83170222

电子信箱：gzb@chinawuyi.com.cn

4．公司注册地址：福建省福州市北大路 240 号

公司办公地址：福建省福州市五四路 89 号置地广场 33 层

邮政编码：350003

公司互联网网址：http://www.chinawuyi.com.cn

公司电子信箱：gzb@chinawuyi.com.cn

5．公司选定的信息披露报纸名称为：《证券时报》、《中国证券报》

登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：

http：//www.cninfo.com.cn

公司年度报告备置地点：公司股证部

6．公司股票上市地：深圳证券交易所

股票简称：中国武夷

股票代码：000797

7．公司的其他有关资料

公司首次注册登记日期：1997 年 7 月 10 日

登记地点：福建省福州市北大路 240 号

企业法人营业执照注册号：3500001001581

税务登记号码：闽地税字 350102158143095 号

公司聘请的会计师事务所：福建华兴有限责任会计师事务所

办公地址：福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座 8 层

二、会计数据与业务数据摘要

1．本年度主要经营数据

项　　目	金　　额(元)
利润总额	93,361,598.82
净利润	24,104,279.49
扣除非经常性损益后的净利润	-16,654,798.63
主营业务利润	222,063,882.47
其他业务利润	11,329,655.48
营业利润	78,878,305.05
投资收益	2,144,988.38
补贴收入	20,737.00
营业外收支净额	12,317,568.39
经营活动产生的现金流量净额	342,642,398.94
现金及现金等价物净增加额	25,512,809.09

非经常性损益项目：

项　　目	金　　额(元)
①处置长期股权投资收益	-1,270,843.08
②补贴收入	20,737.00
③扣除资产减值准备后的营业外收支净额	-2,124,196.29
④资产减值准备转回	44,133,380.49
合　　计	40,759,078.12

2．三年主要会计数据和财务指标：

单位：元

项　　目	2005 年度	2004 年度	2003 年度
主营业务收入	1,125,192,291.66	850,643,318.86	613,602,617.38
净利润	24,104,279.49	-362,050,582.85	5,898,230.74
总资产	3,455,593,202.29	3,468,876,607.89	3,808,230,217.87
股东权益	948,354,955.19	917,560,695.52	1,279,236,774.84
每股收益	0.062	-0.93	0.015
扣除非经常性损益后每股收益	-0.04	-0.925	-0.038
每股净资产	2.435	2.356	3.28
调整后的每股净资产	2.003	2.03	3.12
每股经营活动产生的现金流量净额	0.88	0.78	-1.52
净资产收益率（%）	2.54	-39.46	0.46

3．本年度利润表附表

报告期利润	净资产收益率（%）（2005）		每股收益（元）（2005）		净　　（%）（2004）		每股收益（元）（2004）	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	23.24	23.71	0.57	0.57	14.51	12.12	0.34	0.34

营业利润	8.32	8.49	0.20	0.20	-27.71	-23.16	-0.65	-0.65
净利润	2.54	2.59	0.06	0.06	-39.46	-32.98	-0.93	-0.93
扣除非经常性损益后的净利润	-1.76	-1.79	-0.04	-0.04	-39.27	-32.81	-0.925	0.925

4．报告期内股东权益变动情况（单位：元）

项　目	股　本	资本公积	法定盈余公积	法定公益金	未分配利润	外币报表折算差额	股东权益合　计
期 初 数	389,452,440.00	760,644,820.16	45,162,767.18	36,130,213.74	-315,184,958.95	1,355,413.39	917,560,695.52
本期增加		38,675.63	1,846,609.93	1,477,287.94	318,672,571.88	6,747,278.99	328,801,047.55
本期减少		249,501,499.65	45,162,767.18		3,323,897.87		297,892,190.26
期 末 数	389,452,440.00	511,181,996.14	1846609.93	37,607,501.68	163,715.06	8,102,692.38	948,354,955.19
变动原因		增加为股权投资准备;减少为弥补以前年度亏损和评估减值。	增加为本年提取数；减少为弥补以前年度亏损。	增加为本年提取数	增加为本年度净利润和公积金弥补亏损;减少为提取法定盈余公积金和法定公益金。	合并境外子公司报表	

¼õ É Ñ¢ PÛÏ \%Q ¾ WP × ê ;º × ¼± 5

(1)股东数量和持股情况

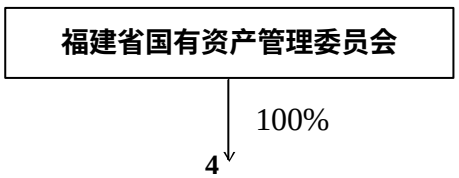
单位：股

股东总数					55,184
前10名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有非流通股数量	质押或冻结的股份数量
福建建工集团总公司	国有股东	66.59%	259,322,440	259,322,440	129,410,000
陈期望	其他	0.11%	434,700		
赵秀英	其他	0.10%	405,100		
黄长锦	其他	0.10%	404,100		
陈天和	其他	0.10%	390,149		
陈春凉	其他	0.08%	313,950		
黄木秀	其他	0.08%	305,045		
于光军	其他	0.07%	289,800		
田勇	其他	0.07%	272,788		
杨树勋	其他	0.07%	268,500		
前10名流通股东持股情况					
股东名称			持有流通股数量	股份种类	
陈期望			434,700	人民币普通股	
赵秀英			405,100	人民币普通股	
黄长锦			404,100	人民币普通股	
陈天和			390,149	人民币普通股	
陈春凉			313,950	人民币普通股	
黄木秀			305,045	人民币普通股	
于光军			289,800	人民币普通股	
田勇			272,788	人民币普通股	
杨树勋			268,500	人民币普通股	
蒋工圣			260,000	人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明			福建建工集团总公司与其他九名股东不存在关联关系，其他九名股东关联关系未知。		

(2)控股股东及实际控制人情况介绍

福建建工集团总公司系本公司的国家股股东，成立于 1953 年，公司法人代表：郑建国，注册地点：福州市五四路 89 号置地广场 36 层，注册资本：3.2 亿元人民币，公司经营范围：勘察设计、建筑装修、施工总承包等。福建建工集团总公司持本公司股份 25,932.244 万股，占公司总股本的 66.59%，其持有本公司股份中 12,941 万股用于质押贷款，其中中国建设银行股份有限公司福建省分行 5,000 万股、中国银行股份有限公司福建省分行 6,741 万股、中国工商银行福州市鼓楼支行 1,200 万股，并已办理冻结手续。

(3)公司与实际控制人之间的产权和控制关系方框图



1．公司 2005 年第一次临时股东大会选举产生了新一届董事会成员及监事会成员，董事会成员分别是：郑建国先生、丘亮新先生、张仲平先生、张玲女士以及独立董事陈时徼先生和刘雄先生。监事会成员分别是：吴试明先生、梁超先生、丁炯先生以及职工监事王克仁先生和陈平先生。

2．经公司第三届董事会第一次会议审议，选举郑建国先生为公司第三届董事会董事长；聘任丘亮新先生为公司总经理；聘任张仲平先生为公司副总经理；聘任林金铸先生为公司董事会秘书。

3．经公司第三届监事会第一次会议审议，选举吴试明先生为公司第三届监事会主席。

㈤ 公司员工的数量、专业构成及教育程度情况

截止 2005 年 12 月 31 日，公司在职员工共计 573 人，其中：技术管理人员 398 人、财务人员 76 人、行政管理人员 59 人、其他人员 40 人。教育程度为：中专学历 60 人，占 10.5%，大专学历 136 人，占 23.7%，本科以上学历 330 人，占 57.6%。

五、公司治理结构

㈠ 公司治理情况

本着维护所有股东权益的原则，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等法律法规要求，不断规范公司运作，现已建立了较健全的法人治理结构。

㈡ 报告期内的主要成果

1．根据《公司法》及公司章程等有关规定，公司于 2005 年 5 月 26 日召开 2004 年度股东大会，会议审议通过了关于修改公司章程的议案、修改股东大会议事规则等议案。

公司第三届董事会第二次临时会议审议通过了《董事会换届选举的议案》及《监事会换届选举的议案》，公司法人治理结构日趋完善。

公司第三届董事会第三次会议审议通过了《关于设立董事会专门委员会及其人员组成和董事会专门委员会实施的议案》。

为进一步提高公司管理水平，降低项目开发成本，公司对原有的管理模式及业务流程进行了相应的调整。新的管理模式将全面提高公司的管理水平，增强公司的核心竞争力。

㈢ 独立董事履行职责情况

公司独立董事雷家骕先生、郑振龙先生、陈时徼先生和刘雄先生在 2005 年的董事会运作中，能够按照有关法律法规的要求履行自己的职责，以认真积极负责的态度参与公司的经营决策活动，并对公司重大事项发表独立意见，维护了公司及中小股东的利益。

1． 独立董事本年度应参加董事会会议次数 8 次，独立董事都能亲自参加，其中 3 次以通讯方式表决，无委托出席。

2． 报告期内独立董事对公司本年度董事会各项议案及其他事项没有提出异议。

㈣ 公司与控股股东的关系

控股股东行为规范，依法履行出资人的权利与义务，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动。公司与控股股东人员、资产、财务分开；机构、业务独立；各自独立核算，独立承担经营责任和风险。

㈤ 高级管理人员的考评与激励机制

公司对高级管理人员实行年度述职的考评制度，根据公司年初制定的年度经营目标确定各高级管理人员的管理职责，年末公司组织考评委员会进行考核。

六、股东大会情况简介

㈠ 2005 年 5 月 26 日，公司召开 2004 年度股东大会。本次股东大会的决议公告刊登在 2005 年 5 月 27 日《中国证券报》及《证券时报》。

㈡ 2005 年 8 月 15 日，公司召开 2005 年第一临时股东大会的决议公告刊登在 2005 年 8 月 16 日《中国证券报》及《证券时报》。

七、董事会报告

㈠ 报告期内的经营情况回顾

1．公司主营业务及其经营情况

公司主营业务为投资开发、工程承包、外经外贸。2005 年，全体员工在董事会的领导下，齐心协力、兢兢业业、扎扎实实地开展工作，并积极采取各种应对措施，化难解困，努力克服不利因素的影响，取得了一定的成绩。报告期内实现经营收入 11.25 亿元，实现利润总额 9,336. 2 万元。主要工作如下：

——投资开发

由于受国家加强宏观调控，银行对房地产项目贷款继续全面收缩，央行上调房贷利率，部分项目拆迁受阻等因素的影响，公司房地产开发工作遇到了前所未有的困难。为了克服这些困难，公司积极与当地政府协调土地补偿问题，加快拆迁步伐，重新调整规划及报批，科学安排开发进度，加强房地产市场研究，采取有效的营销手段和措施，以品牌促销售，以销售促发展，赢得了市场的竞争优势。南京武夷、南京武宁均超额完成当年的利润指标。北京武夷、重庆武夷滨江、长春武夷、长春宝成、南平武夷、漳州武夷等项目也取得了新的进展。公司全年房地产项目新开工面积 10.5 万平方米，竣工面积 8.4 万平方米，销售面积 19.4 万平方米，合同销售收入 6.3 亿元。

——外经外贸

公司充分发挥对外经营权的作用，加大实施“走出去”战略的力度。积极多渠道收集国际工程招投标信息，认真对待每一次的投标机会。全年共参加援外项目投标 12 次，参与国际工程项目竞标 7 次，承接了赤道几内亚米坎——涅方（K31-K57）道路加固工程，造价 840 万欧元 u ，加强掏[illegible]

——工程承包

国家加强宏观调控，压缩固定资产投资规模，建筑市场竞争激烈。公司除了对已承揽的项目精心施工外，还积极参与项目的招标跟踪。晋江市房地产交易中心、惠安县医院病房大楼、德化瓷都世纪城 3#、6#**楼、惠安福璟花园** 3#、5#**楼等工程进展顺利，全年工程承包收入** 39,192 **万元。**

——综合管理

公司狠抓工程质量管理，不断完善质量、环境、职业健康管理体系；不断完善公司内部管理制度，规范房地产项目工程施工的招标工作，严格控制工程成本，降低费用。大力清理追讨陈年旧账，加强公司资金调控能力，盘活存量资产，加快项目资金回笼，加强与银行的沟通，努力拓展融资渠道，缓解了银行收贷的压力，保证了开发项目的资金需求。

2．**公司主营业务收入主要构成（单位：千元）**

项　目	主营业务收入	同比增减（%）	主营业务成本	同比增减（%）	主营业务利润率(%)	同比增减（%）
工程承包业务	391,915	34.97	367,022	34.32	3.78	0.94
房地产开发业务	714,130	37.42	469,672	26.89	28.32	5.13
商业贸易	5,252	-53.98	4,896	-47.51	6.77	-11.49

56 (2) Tj ET q 220.5 63.75 4.5 14.25 re h W n BT 220.55 66.25 TD /F0 12 Tf 0 Tc ( ) Tj

房地产开发	351,911	144.68	229,818	131.91	28.41	3.43
小　　计	**351,911**	**144.68**	**229,818**	**131.91**	**28.41**	**3.43**

香港

行　业	主营业务收入	同比增减（%）	主营业务成本	同比增减（%）	主营业务利润率（%）	同比增减（%）
工程承包	9158	—	8426	—	7.99	—
小　　计	**9,158**	—	**8,426**	—	**7.99**	—

吉林省

行　业	主营业务收入	同比增减（%）	主营业务成本	同比增减（%）	主营业务利润率（%）	同比增减（%）
房地产开发	87,213	108.32	52,911	50.97	33.42	22.41
小　　计	**87,213**	**108.32**	**52,911**	**50.97**	**33.42**	**22.41**

4．**前五名客户销售额** 2.38 **亿元，占公司销售总额的** 21.15%。

5．**报告期末公司总资产为** 3,455,593 **千元，主要构成情况如下：**

单位：千元

项　　目	2005 年 12 月 31 日	占总资产的比例(%)	2004 年 12 月 31 日	占总资产的比例(%)	变动原因
货币资金	325,838	9.43	170,243	4.90	房地产项目销售回款增加
应收款项	175,662	5.08	159,537	4.59	/
其他应收款	881,900	25.52	1,009,013	29.06	/
存货	1,353,073	39.16	1,390,467	40.04	/
长期股权投资	284,765	8.24	303,590	8.74	/
固定资产	121,260	3.51	97,576	2.81	/

7、报告期内，公司现金流量财务数据变动情况

单位：千元

项　　目	2005 年度	2004 年度	增减比例(%)	变动原因
1．经营活动产生的现金流量净额	342,642	303,145	13.03	房地产及工程承包项目净现金收入增加
销售商品、提供劳务收到的现金	1,093,756	857,188	27.60	房地产项目销售回款增加
购买商品、提供劳务收到的现金	831,288	611,810	35.87	房地产项目支付工程款增加
支付各项税费	74,541	79,169	-5.85	/
2．投资活动产生的现金流量净额	-32,353	23,574	-237.24	购置固定资产等支出增加
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	41,887	13,657	206.71	购建固定资产支出增加
3．筹资活动产生的现金流量净额	-153,991	-362,166	-57.48	房地产项目短期借款减少
借款所收到的现金	1,379,891	1,187,401	16.21	房地产项目长期借款增加
偿还债务所支付的现金	1,439,743	1,459,095	-1.33	归还房地产项目短期借款
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金	95,239	90,473	5.27	子公司支付少数股东的股利增加

8．公司主要控股子公司及参股公司的经营业绩

⑴ 全资公司香港武夷建筑有限公司业务性质为工程承包及房地产开发销售，注册资本 2,000 万元港币，资产总额 61,031 万元人民币，本年度实现净利润 7,127 万元人民币。其中北京武夷实现净利润 2,632 万元人民币，南京武夷实现净利润 2,998 万元人民币，南京武宁实现净利润 2,046 万元人民币。

⑵ 全资公司香港武夷开发有限公司业务性质为建筑投资开发，注册资本 1,500 万元港币，资产总额 138,936 万元人民币，本年度实现净利润-431 万元人民币。

⑶ 全资公司香港武夷企业有限公司业务性质为贸易等，注册资本 300 万元港币，资产总额 2,075 万元，本年度实现净利润 66 万元人民币。

⑷ 全资公司中国武夷实业总公司厦门公司业务性质为工程承包及房地产开发，注册资本 1,260 万元人民币，资产总额 9,044 万元，本年度实现净利润-28 万元

⑸ 全资公司福建省武夷工程建设公司业务性质为工程总承包等，注册资本 1,500 万元人民币，资产总额 3,010 万元，本年度实现净利润-115 万元

⑹ 全资公司福建省工程建设承包公司业务性质为工程总承包等，注册资本 2,557 万

元人民币，资产总额 6,306 万元，本年度实现净利润-442 万元。其主要原因为下属建工房地产公司累计亏损 473 万元。

⑺ 全资公司南平武夷房地产开发有限公司业务性质为房地产开发等，注册资本 2,800 万元人民币，资产总额 13,657 万元，本年度实现净利润 636 万元。

⑻ 全资公司武夷（福建）物业管理有限公司业务性质为物业管理等，注册资本 300 万元人民币，资产总额 605 万元人民币，本年度实现净利润-25 万元。主要是“龙王”台风影响所致。

⑼ 全资公司漳州武夷房地产开发有限公司业务性质为房地产开发等，注册资本 3,400 万元人民币，资产总额 5,477 万元，本年度实现净利润 210 万元。

⑽ 控股公司重庆武夷房地产开发有限公司，公司占 95%股权，业务性质为房地产开发等，注册资本 8,200 万元人民币，资产总额 21,317 万元，本年度实现净利润-483 万元。

⑾ 控股公司长春武夷房地产开发有限公司，公司占 51%股权，业务性质为房地产开发等，注册资本 1,000 万元人民币，资产总额 9,548 万元，本年度实现净利润 709 万元。

⑿ 参股公司福建建工混凝土有限公司，公司占 45%股权，本年度实现净利润 355 万元。

㈡ 公司未来发展的展望

房地产行业之所以成为国家宏观调控的重点，是因为该行业对宏观经济影响深远。行业过于剧烈的波动，自然不是政府调控的意图。房地产市场供求基本平衡并稳步发展，价格平衡，市场秩序良好，这才是政府对行业调控的最终目的。住宅是人们生活必需品，也是改善生活质量的重要元素，更可成为投资获利的特殊商品。中国正处于有史以来最快的城市化建设进程中，居民的购买力也正在稳步增长，以市场化方式满足大多数居民的住宅需求是不可逆转的趋势。

受国家宏观调控政策的影响，房地产增幅回落，由于“买涨不买跌”的效应作用，投资性购房与自住性购房的预期会有所下降。国家通过征收营业税和严格消费信贷政策，增加市场交易成本，抑制投机性需求增长，并逐步改变人们的投资和消费预期，使房地产有所降温。

因此，公司今后要加强实施品牌战略，挖掘潜力，充分发挥现有房地产项目在当地具有多年的地缘优势和武夷品牌优势，加大优秀人才的选聘力度，不断提高自身的专业能力和管理能力，以提升公司在房地产行业的核心竞争力。

㈢ 公司未来几年发展战略

加大现有房地产项目的开发力度，提升公司在市场上的综合竞争力。公司今后三年计划开发房地产面积 180 万平方米，平均每年开发 60 万平方米。重点研究开发节地、

节能、环保型的高品质住宅小区，满足不同客户群的需求；适时储备土地，形成合理的发展战略布局，实现滚动式的稳步增长。同时，加强对外沟通和联系，积极承揽援外工程承包项目，实现国际工程承包的跨越式发展；建立激励与约束机制，完善业绩考核和评价体系，构建经营者与股东的利益共同体。

㈣ 公司 2006 年经营发展计划

1．抓住重点、难点、及突破点，加大现有项目的开发力度

⑴ 紧扣国家宏观政策导向，推行“低成本扩张，高品位营销”的策略，加快速度，大面积、规模化开发现有房地产项目。注重营销策略，加大销售力度，加快回笼资金，取得规模经济效益。

⑵ 面对资金较紧、开发进度较慢的难点，公司将攻坚克难，力求突破。在确保工程工期、质量和安全的前提下，全面实现工程施工承包、规划设计、销售策划和设备采购招投标，降低项目开发成本。

⑶ 发挥“武夷品牌”优势，在品牌创新上求突破。品牌时代的到来将对企业的运营机制、管理模式、资源整合能力提出更高的要求。公司将有效发挥北京、南京等地已有开发项目的地缘等优势，从规划、设计、施工、营销等入手，瞄准市场需求，创新个性化、节地、节能、环保型的精品工程，精心打造“武夷品牌”，保持品牌常青常新，不断提高“武夷品牌”的含金量。

⑷ 北京武夷花园综合楼第一季度动工，年底落架完工，同时加快月季园规划变更等前期手续，力争年内全面开工；南京武夷完成武夷商城 C 组团 8 万平方米新开工面积，南京武宁完成 12 万平方米新开工面积；重庆武夷继续抓好拆迁工作，计划开工 16 万平方米；长春宝成新开工面积 2.9 万平方米，总体景观基本完成；长春武夷加快二期施工进度，6 月份前全面竣工；南平武夷新开工面积 5.5 万平方米；漳州武夷名仕园项目竣工。公司全年计划新开房地产面积 65 万平方米，销售面积 38 万平方米。

2．加快步伐，大力实施“走出去”战略，确定外经、外贸一起开拓的经营理念；以承接援外工程为先导，积极拓展国际承包工程；依托现有赤道几内亚、肯尼亚等境外在建项目，把握机会，深度拓展当地及周边地区市场，打造规模大、优势明显的板块市场。

3． 加强现有物业的租赁管理工作，加大清理、整合无发展潜力的项目，盘活资产，回笼资金。

4． 择机在大中城市低成本储备土地，保持可持续发展后劲，实现良性循环，不断提高规模化开发能力，扩大武夷品牌的知名度。

5．加强预算管理，增强成本意识。强化项目管理，进一步完善经营目标责任制，以形成有效的激励与约束机制。积极催收股东占用的资金，努力做好股改工作，进一步提高公司的质量。

6．认真学习新修订的《公司法》及《证券法》，做好投资者关系管理工作，认真履行信息披露义务，进一步提高公司信息披露的质量。

㈤ 公司项目发展的资金需求及筹资情况

由于公司将大规模、大面积、高速度开发现有房地产项目，公司在未来几年内对资金的需求将大幅增加。公司进行房地产项目开发所需要的资金，除了公司自有资金外，将合理利用直接融资及间接融资等多种渠道筹措资金。

公司将关注国家宏观经济形势，房地产行业政策，银行对房地产信贷政策及证券市场的发展与变化，并根据变化情况及时调整公司在不同区域的项目开发计划，以合理配置公司的资源；积极开拓各种新的融资渠道，逐步改善公司直接融资和间接融资的比例，公司已与多家金融机构保持良好的沟通，并与其保持长期稳定合作关系，以确保筹、融资的成功。境外及援外工程项目要积极与国家进出口银行保持联系，尽力得到他们在政策上的支持。加强现有开发项目的管理，保证按计划进度开发，以便及时销售，加快回笼资金。加强预算管理，严格控制成本，提高财务管理水平，保持合理的资产负债比例，提高公司资产的流动性。加强总部对资金的调控能力，提高资金使用效率，确保经营活动对资金的需求。

㈥ 主要风险因素及采取的对策和措施

房地产业主要涉及开发项目的资本金比例、房地产贷款的风险管理等，房地产企业的投资风险显现。房价增幅的放慢及前期过度投资的产能释放，使房地产市场竞争加剧，利润下降。建筑业仍然面临着僧多粥少的恶性竞争，压级压价、垫资拖欠款等不合理现象还存在，工程中标难度越来越大。同时，公司境外资产较多，也面临人民币升值汇兑损失的影响，上述因素将对公司的经营业绩和未来发展造成一定的影响。

采取的对策和措施：

⑴ 加强国家宏观调控政策对房地产行业发展影响的研究，摸清各地区萝卜- 驟整施

①投资 2,090 万元人民币增资重庆武夷房地产开发有限公司，报告期内该公司实现净利润-483 万元；②投资 80 万美元增资南京武宁房地产开发有限公司，报告期内该公司实现净利润 2,046 万元。

⑻ 审计报告情况

福建华兴会计师事务所有限公司为公司出具了标准无保留意见的审计报告。

⑼ 董事会日常工作情况：

1．报告期内董事会的会议情况及决议内容

2005 年度，公司董事会共召开了 8 次会议，具体情况如下：

⑴ 2005 年 4 月 16 日，公司召开第二届董事会第二十二次会议，本次会议决议公告刊登在 2005 年 4 月 20 日《中国证券报》及《证券时报》。

⑵ 2005 年 4 月 26 日，公司召开第二届董事会第二十三次会议，本次会议审议通过了《公司 2005 年第一季度报告》，有关内容刊登在 2005 年 4 月 28 日《中国证券报》及《证券时报》。

⑶ 2005 年 5 月 30 日，公司召开第二届董事会 2005 年第一次临时会议，本次会议决议公告刊登在 2005 年 6 月 1 日《中国证券报》及《证券时报》。

⑷ 2005 年 7 月 13 日，公司召开第二届董事会第二次临时会议，本次会议决议公告刊登在 2005 年 7 月 15 日《中国证券报》及《证券时报》。

⑸ 2005 年 8 月 15 日，公司召开第三届董事会第一次会议，本次会议决议公告刊登在 2005 年 8 月 16 日《中国证券报》及《证券时报》。

⑹ 2005 年 8 月 16 日，公司召开第三届董事会第二次会议，本次会议决议公告刊登在 2005 年 8 月 19 日《中国证券报》及《证券时报》。

⑺ 2005 年 10 月 26 日，公司召开第三届董事会第三次会议，本次会议决议公告刊登在 2005 年 10 月 28 日《中国证券报》及《证券时报》。

⑻ 2005 年 11 月 30 日，公司召开第三届董事会第四次会议，本次会议决议公告刊登在 2005 年 12 月 3 日《中国证券报》及《证券时报》。

2.董事会对股东大会的决议执行情况

本报告期内，公司董事会认真执行了股东大会的各项工作，较好地完成了股东大会交办的各项工作。

⑽ 本年度利润分配预案

经福建华兴有限责任会计师事务所审计，2005 年母公司实现净利润 18,466,099.28 元，提取 10%的法定盈余公积金 1,846,609.93 元，8%的法定公益金 1,477,287.94 元，可供股东分配的利润为 15,142,201.41 元。合并报表 2005 年实现净利润 24,104,279.49 元，加上年初未分配利润和其他转入后实际可供分配的利润共计 3,487,612.93 元，经董事会审议：本年度实际可供分配的利润金额较少，所以不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本，未分配利润暂用于补充流动资金。此分配预案需提交股东大会审议通过。

〔十一〕其他报告事项

本公司选定《证券时报》、《中国证券报》为公司指定的对外披露报刊。

八、监事会报告

㈠ 报告期监事会的工作情况

2005 年公司监事会依照《公司法》和公司章程有关规定，认真履行职责。在报告期内，公司监事会召开了 4 次会议，具体情况如下：

1．2005 年 4 月 18 日，公司第二届监事会第十次会议审议通过：公司 2004 年度监事会工作报告；2004 年度报告及其摘要。有关公告刊登在 2005 年 4 月 20 日《中国证券报》及《证券时报》。

2．2005 年 8 月 15 日，公司第三届监事会第一次会议选举吴试明先生为公司第三届监事会主席。有关公告刊登在 2005 年 8 月 16 日《中国证券报》及《证券时报》。

3．2005 年 8 月 16 日，公司第三届监事会第二次会议审议通过公司 2005 年半年度报告及其摘要，有关公告刊登在 2005 年 8 月 19 日《中国证券报》及《证券时报》。

4．2005 年 10 月 26 日，公司第三届监事会第三次会议审议通过：公司 2005 年第三季度报告；南京武宁房地产开发有限公司增资 [illegible] 万美元；设立董事会专门委员会及其人员组成和董事会专门委员会实施细则的议案。有关公告刊登在 2005 年 10 月 28 日《中国证券报日

£ ¬

本年度公司未发生收购资产的事项 ；出售资产行为的审议程序符合《公司法》、《公司章程》的有关规定，定价政策公平合理，未发现内幕交易和损害股东权益或造成资产流失的行为。

5、对本公司发生的关联交易的监督情况

报告期内，监事会对本公司所发生的关联交易，进行了充分的监督审查，认为公司报告期所进行的关联交易，以招投标或市价方式定价，交易公平合理，没有损害公司和股东的利益。

6．报告期内公司未曾公开披露过年度盈利预测。

九、重要事项

1．本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

2．报告期内公司无重大收购及出售资产事项。

3．重大关联交易事项。

⑴本报告期内有关关联交易事项详见“会计报表附注”。

⑵关联债权债务往来

单位：（人民币）万元

关联方	向关联方提供资金	
	发生额	余额
福建建工集团总公司	25,205.54	52,766.53
武夷装修福州公司	229.61	1,423.73
菲律宾武夷有限公司	0.00	501.99
福建华闽建工房地产开发公司	0.00	226.80
澳门武夷有限公司	39.31	849.17
福建省安福房地产开发有限公司	0.00	91.78
香港丰宏有限公司	272.12	1,448.84
香港华麟投资有限公司	0.00	836.86
福建建工路桥公司	0.00	76.91
皇邦发展有限公司	4,419.22	4,419.22
合　　计	30,165.80	62,641.83

说明：报告期内控股股东及其子公司占用资金余额62,641.83万元，比去年末减少2,517万元。

⑶资金占用清欠方案

2．会计报表（附后）

3．会计报表附注（附后）

十一、备查文件

1．载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计主管人员签名并盖章的会计报表。

2．载有会计师事务所盖章，注册会计师签字并盖章的审计报告原件。

3．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。

审 计 报 告

闽华兴所

资 产 负 债 表

2005 年 12 月 31 日

编制单位：中国武夷实业股份有限公司 （合并） 单位：元

资　　产	注释	期末数	期初数
流动资产：			
货币资金	1	325,837,755.98	170,243,111.55
短期投资	2		482,500.00
应收票据			
应收股利	3	25,225,771.52	11,339,417.75
应收利息			
应收账款	4		

2005 年 12 月 31 日

编制单位：中国武夷实业股份有限公司 （合并） 单位：元

负债及股东权益	注释	期末数	期初数
流动负债：			
短期借款	15	1,030,113,923.02	1,246,462,250.00
应付票据	16,		

利润及利润分配表

2005 年 1～12 月

编制单位：中国武夷实业股份有限公司（合并） 单位：元

项　　目	注释	本年累计数	上年累计数 Ôª

编制单位：中国武夷实业股份有限公司（合并）

项　　目	注释	金　　额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		1,093,755,815.64
收到的税费返还		816,343.06
收到的其他与经营活动有关的现金		472,604,110.25
现金流入小计		1,567,176,268.95
购买商品、接受劳务支付的现金		831,288,300.73
支付给职工以及为职工支付的现金		47,365,803.94
支付的各项税费		74,541,181.60
支付的其他与经营活动有关的现金		271,338,583.74
现金流出小计		1,224,533,870.01
经营活动产生的现金流量净额		342,642,398.94
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		11,705,134.69
取得投资收益所收到的现金		3,523,096.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		80,598.89
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计		15,308,829.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		41,887,116.20
投资所支付的现金		5,774,217.01
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计		47,661,333.21
投资活动产生的现金流量净额		-32,352,503.45
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		1,100,000.00
其中：子公司吸收少数股东权益性投资所收到的现金		1,100,000.00
借款所收到的现金		1,379,891,153.54
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计		1,380,991,153.54
偿还债务所支付的现金		1,439,742,567.76
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		95,239,432.05
其中：子公司支付少数股东的股利		9,192,902.04
支付的其他与筹资活动有关的现金		
现金流出小计		1,534,981,999.81
筹资活动产生的现金流量净额		-153,990,846.27
四、汇率变动对现金的影响		-704,404.79
五、现金及现金等价物净增加额		155,594,644.43

法　定　　主管会计工作　　会计机构

代表人：　　的公司负责人：　　负 责 人：

附注：

项　　目	注释	金　　额
1.将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润		24,104,279.49
加：少数股东损益		24,647,632.23
计提的资产减值准备		-42,882,92,计提褚P逞k]{

资产减值准备明细表

2005 年度

编制单位：中国武夷实业股份有限公司（合并） 单位：元

项　　目	年初余额	本年增加数	本年转回数	年末余额
一、坏帐准备合计	300,118,552.62	776,025.50	27,375,468.51	273,519,109.61
其中：应收账款	9,643,212.21	776,025.50		10,419,237.71
其他应收款	290,475,340.41		27,375,468.51	263,099,871.90
二、短期投资跌价准备合计	17,500.00		17,500.00	
其中：股票投资				
债券投资	17,500.00		17,500.00	
三、存货跌价准备合计	34,188,022.81			

：　存货　怿忌婪　　Y　　RU拎Q　　2URu

股东权益增减变动表

2005 年度

编制单位：中国武夷实业股份有限公司（合并）

项　　目	本年数	上年数
一、实收资本（或股本）：		
年初余额	389,452,440.00	389,452,440.00
本年增加数		
其中：资本公积转入		
盈余公积转入		
利润分配转入		
新增资本（或股本）		
本年减少数		
年末余额	389,452,440.00	389,452,440.00
二、资本公积：		
年初余额	760,644,820.16	760,672,488.32
本年增加数	38,675.63	
其中：资本（或股本）溢价		
接受捐赠非现金资产准备		
接受现金捐赠		
股权投资准备	38,675.63	
拨款转入		
外币资本折算差额		
关联交易差额		
其他资本公积		
本年减少数	249,501,499.65	27,668.16
其中：转增资本（或股本）		
年末余额	511,181,996.14	760,644,820.16
三、法定和任意盈余公积：		
年初余额	45,162,767.18	45,162,767.18
本年增加数	1,846,609.93	
其中：从净利润中提取数	1,846,609.93	
其中：法定盈余公积	1,846,609.93	
任意盈余公积		
储备基金		
企业发展基金		
法定公益金转入数		
本年减少数	45,162,767.18	
其中：弥补亏损	45,162,767.18	
转增资本（或股本）		
分派现金股利或利润		
分派股票股利		
年末余额	1,846,609.93	45,162,767.18
其中：法定盈余公积	1,846,609.93	45,162,767.18
储备基金		
企业发展基金		
四、法定公益金：		
年初余额	36,130,213.74	36,130,213.74
本年增加数	1,477,287.94	
其中：从净利润中提取数	1,477,287.94	
本年减少数		
其中：集体福利支出		
年末余额	37,607,501.68	36,130,213.74
五、未分配利润：		
年初未分配利润	-315,184,958.95	46,865,623.90
资本公积及盈余公积补亏	294,568,292.39	
本年净利润（净亏损以“－”号填列）	24,104,279.49	-362,050,582.85
本年利润分配	3,323,897.87	
年末未分配利润（未弥补亏损以“－”号填列）	163,715.06	-315,184,958.95

法　定　　主管会计工作　　会计机构

代表人：　　的公司负责人：　　负 责 人：

应 交 增 值 税 明 细 表

2005 年度

编制单位：中国武夷实业股份有限公司(合并)

项　　目	本年数	上年数
一、应交增值税：		
1.年初未抵扣数（以“－”填列）		-186,854.72
2.销项税额	544,670.78	608,460.48
出口退税	285,021.58	1,422,512.08
进项税额转出	38,652.00	
转出多交增值税	347,722.98	
年初未交数		
3.进项税额	857,427.18	1,592,147.14
已交税金	87,423.92	73,481.13
减免税款		
出口抵减内销产品应纳税额		
转出未交增值税	252,368.13	178,489.57
4.期末未抵扣数（以“－”号填列）	-18,848.11	
二、未交增值税		
1.年初未交数（多交数以“－”号填列）	178,489.57	-186,854.72
2.本期转入数（多交数以“－”号填列）	-95,354.85	2,030,972.56
3.本期已交数	257,336.64	1,665,628.27
4.期末未交数（多交数以“－”填列）	-174,201.92	178,489.57

法　定　　主管会计工作　　会计机构

代表人：　　的公司负责人：　　负 责 人：

分部报表（业务分部）

2004 年度

编制单位：中国武夷实业股份有限公司（合并） **单位：元**

项　目	工程承包业务	房地产开发业务	商业贸易业务	劳务技术业务	其他业务	抵销	合　计
[redacted]				53,651.70	5,731,305.56		858,029,798.63
				53,651.70	5,731,305.56		858,029,798.63
二、销售成本合计							

[redacted]

5,731,305.56

分部报表（业务分部）

2005 年度

编制单位：中国武夷实业股份有限公司（合并） 单位：元

项　目	工程承包业务	何

£ º

资 产 负 债 表

2005 年 12 月 31 日

编制单位：中国武夷实业股份有限公司 单位:元

资　　产	注释	期末数	期初数
流动资产：			
货币资金		47,514,047.69	22,001,238.60
短期投资			
应收票据			
应收股利		2,844,703.10	4,749,054.42
应收利息			
应收账款		39,879,982.75	55,501,335.49
其他应收款		201,166,807.32	285,445,925.36
应收内部单位款		1,598,879,428.21	1,820,454,631.84
预付账款		23,530,653.26	17,951,484.05
应收补贴款			
存货		44,755,903.29	653,159.12
待摊费用		69,583.17	
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
流动资产合计		1,958,641,108.79	2,206,756,828.88
长期投资:			
长期股权投资		378,580,135.38	304,261,766.66
长期债权投资			8,000,000.00
长期投资合计		378,580,135.38	312,261,766.66
其中：合并价差			
其中：股权投资差额		4,913,967.91	6,058,758.35
固定资产:			
固定资产原价		69,631,015.49	44,066,766.53
减：累计折旧		25,130,542.51	8,029,664.46
固定资产净值		44,500,472.98	36,037,102.07
减：			

资 产 负 债 表

2005 年 12 月 31 日

编制单位：中国武夷实业股份有限公司 单位:元

负债及股东权益	注释	期末数	期初数
流动负债：			

利润及利润分配表

2005 年 1～12 月

编制单位：中国武夷实业股份有限公司　　单位：元

项　　目	注释	本年累计数	上年累计数
一、主营业务收入		232,265,735.17	209,899,308.38
减：主营业务成本			

现 金 流 量 表

2005 年 1～12 月

编制单位：中国武夷实业股份有限公司

项　　目	注释	金　额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		269,185,566.09
收到的税费返还		227,823.50
收到的其他与经营活动有关的现金		386,652,785.45
现金流入小计		656,066,175.04
购买商品、接受劳务支付的现金		204,873,383.12
支付给职工以及为职工支付的现金		20,418,194.35
支付的各项税费		3,335,189.83
支付的其他与经营活动有关的现金		124,674,227.58
现金流出小计		353,300,994.88
经营活动产生的现金流量净额		302,765,180.16
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		11,246,851.17

法　定	主管会计工作	会计机构
代表人：	的公司负责人：	负 责 人：

附注：

项　　目	注释	金　额
1.将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润		18,466,099.28
加：计提的资产减值准备		-21,247,521.33
固定资产折旧		17,873,739.86
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
待摊费用减少（减：增加）		
预提费用增加（减：减少）		

② 坏账损失核算采用备抵法。根据董事会决议，按应收款项（包括应收账款和其他应收款）期末余额的 5%计提坏账准备，根据债务人的财务状况，个别按实际情况计提坏账准备。

8．存货核算方法：

①存货分类按经营业务不同来分类，属于工程承包、商业贸易、劳务技术服务和其他业务的存货分为库存材料、库存设备、未完工程、库存商品、低值易耗品；属于房地产开发业务的存货分为库存材料、库存设备、开发成本、开发产品、分期收款开发产品、出租开发产品、低值易耗品等。按取得时的实际成本入账，发出对大宗材料（商品）采用个别计价法，其他库存材料、商品采用加权平均法。低值易耗品采用一次性摊销法核算。开发用土地在取得时，按实际成本计入“无形资产”，土地投入开发建设从“无形资产”转入“开发成本”。在香港公司出租的存货（房屋建筑物）按 70 年分摊。

② 存货跌价准备：

a.具体原则：按成本与可变现净值孰低原则计提；

b.计提标准：公司存货遭受毁损，全部或部分陈旧时，或销售价格低于成本等，使存货变现后存货成本仍有不可收回部分则提取存货跌价准备。

9．短期投资核算方法：短期投资按取得时的实际支付的全部价款，扣除已宣告尚未领取的现金股利或已到期尚未领取的利息入账。处置投资时，按处置收入扣减账面成本，确认投资收益。期末投资按成本与市价孰低原则计价，并按各投资项目计提短期投资跌价准备。

10．长期投资核算方法：

⑴ 长期股权投资：按投资时实际支付的价款或确认的价值入账。公司对被投资单位占该单位有表决权股本总额的 20%或 20%以上，或虽投资不足 20%但有重大影响，则采用权益法核算；对被投资单位的投资占该单位有表决权股本总额的 20%以下，或虽投资占该单位有表决权股本总额的 20%或 20%以上，但不具有重大影响，则采用成本法核算；对投资占该单位有表决权资本总额 50%（不含 50%）以上的，或虽然占该单位有表决权资本总额不足 50%，但具有实质控制权的，编制合并报表。

⑵ 股权投资差额：如果长期股权投资取得时的成本大于其在被投资单位股东权益中所占的份额形成的差额，通过“长期股权投资——股权投资差额”核算，合同规定了投资期限的，按投资期限摊销，没有规定投资期限的，一般 10 年内平均摊销；如果长期股权投资取得时的成本小于其在被投资单位股东权益中所占的份额形成的差额，记入“资本公积——股权投资准备”科目。对溢价收购房地产项目公司股权产生的长期股权投资差额，按该项目公司当期实际销售面积占可售总面积的比例摊销。

⑶ 长期债权投资：长期债权投资的成本按取得时实际支付的全部价款确认，按期计提利息计入投资收益，债券投资溢价和折价按债券的期限平均摊销。

⑷ 长期投资减值准备：有市价的长期投资，按个别投资项目采用成本与市价孰低

法计提；无市价的长期投资，根据被投资单位的生产经营状况、财务状况等确定计提损失的比例。

11．固定资产核算方法：

（1）公司拥有的使用年限在一年以上，单位价值在 2000 元以上的劳动资料，确认为固定资产。

（2）固定资产按实际成本计价。

（3）固定资产采用平均年限法计提折旧，残值率为 4%，年分类折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	25—35	3.84—2.74
运输设备	6—10	16—9.60
生产及施工设备	10—14	9.60—6.86
其他	5—8	19.20—12

（4）固定资产减值准备。期末，对固定资产逐项进行检查，如果固定资产的市价持续下跌或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值，则对可收回金额低于固定资产账面价值的部分计提固定资产减值准备。为便于操作，经公司董事会研究形成决议，决定对房屋建筑物及大型生产及施工设备逐项分析，确实发生上述现象的，计提固定资产减值准备；对办公及交通设备，因金额不大，但数量繁多，且对公司经营成果影响不大，故暂不计提固定资产减值准备。

12．在建工程核算方法：

（1）在建工程按实际成本核算。成本包括直接建造成本，以及在兴建、安装及测试期间有关借款的利息支出。工程完工及交付使用后转为固定资产，并开始计提折旧。

（2）在建工程减值准备。期末，对在建工程逐项进行检查，如果存在：①在建工程长期停建并且预计在未来 3 年内不重新开工的；②所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；③其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。则对可收回金额低于在建工程账面价值的部分计提在建工程减值准备。

13．无形资产计价和摊销方法：

（1）无形资产按取得时的实际成本计价，有合同或法律规定使用年限的，按不超过使用年限的期限摊销；无合同或法律规定使用年限的，按不超过 10 年的期限摊销。开发用土地在取得时，按实际成本计入无形资产，从取得土地使用权之日起，按土地使用期限进行推销。土地投入开发建设从无形资产转入存货。

（2）无形资产减值准备。期末，对无形资产逐项进行检查，如果存在：①某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；②某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；③某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；④其他足以证明某项无形资产实质上已经发生了减值的情形。则对该项无形资产按其账面价值高于其可收回金额计提无形资产减值准备。

14．长期待摊费用摊销方法：按实际发生的支出数入账，并按各项目受益期平均摊销。

15．收入确认原则：商品销售方面：收入的实现是以商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，已经收到货款或取得收取价款的凭据，并且与销售商品有关的成本能够可靠的计量时，确认收入的实现。房地产销售方面：项目已竣工并经单体验收，达到了预售状态，销售合同已经签订，并已收到一定比例的合同价款，同时该项销售的成本能可靠地计量情况下，确认收入的实现。提供劳务方面：在同一年度内开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得索取价款的证据时，确认劳务收入，劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按制度规定的条件以完工百分比确认相关劳务收入。

16．所得税的会计处理方法：采用应付税款法。

17．合并会计报表原则及编制方法：会计报表的合并范围按财政部颁发的《合并会计报表暂行规定》和《企业会计制度》的规定确定。以母公司及纳入合并范围的各子公司的会计报表为合并依据，合并时将母公司与各子公司相互间的投资、债权债务、存货购销等内部交易及其未实现利润抵消后逐项合并，并计算少数股东权益及损益。

（三）税项

1．增值税：按应纳增值税收入的 17%计算销项税额，抵扣进项税款后的余额交纳。

2．营业税：工程承包按营业额的 3%交纳,房地产按销售收入的 5%交纳。

3．所得税：

境内：中国武夷实业股份有限公司厦门分公司享受厦门经济特区 15%的优惠税率；其余公司的企业所得税适用税率为 33%，实际税负为 33%。

境外：香港公司所得税税率 17.5%。

（四）控股子公司及合并报表范围：

单位：万元

并 表 子 公 司	业 务 性 质	注册资本	注册地	占股权比例(%)	法定代表	是否合并
1.香港武夷开发有限公司	建筑投资开发	HKD1500	香港	100	郑建国	是
2.香港武夷建筑有限公司	工程承包、房地产开发	HKD2000	香港	100	郑建国	是
3.香港武夷企业有限公司	贸易	HKD300	香港	100	郑建国	是
4.武夷(加拿大)有限公司	建筑、房产开发	USD50	加拿大	100	郑建国	否
5.中国武夷实业股份有限公司厦门分	工程总承包	560	厦门市	100	黄启泰	是
6.福建省武夷工程建设公司	工程总承包等	该套懿Vu	%锌GgQ	^鬻<蛲	蓠眚嫖妹鸥	Pu %啧]馃]馃Pu &

10.福建省工程建设监理公司	工程监理	100	中资	100

注：①应收账款期末无外币数

②应收账款前五名金额 68,606,963.75，占其他应收款 36.87%。

③应收账款期末余额中应收福建建工集团总公司（持有本公司 66.59%股权）款项 2,192,003.72 元。

5．其他应收款

账　龄	期末数			年初数		
	金额	比例(%)	坏账准备金	金额	比例(%)	坏账准备金
1 年以内	186,057,885.11	16.25	9,807,025.72	789,640,703.51	60.77	18,232,730.44
1-2 年	553,810,964.35	48.37	27,610,488.76	75,466,545.04	5.81	42,462,643.15
2-3 年	60,214,611.50	5.26	40,839,317.33	153,388,759.73	11.80	63,961,806.54
3 年以上	344,916,250.53	30.12	184,843,040.09	280,991,920.04	21.62	165,818,160.28
合　计	**1,144,999,711.49**	100	**263,099,871.90**			

4.低值易耗品	655.86		655.86	
5.库存商品	62,079.74		3,312,308.13	
小　　计	**55,858,592.46**		**14,990,817.53**	
二、房地产开发业务				
1.原材料（库存材料）	72,503.70		2,604,221.42	
2.开发成本	1,231,845,153.24	21,341,102.86	1,302,904,839.08	21,821,139.20
3.开发产品	94,103,651.72	7,465,493.45	104,155,575.88	12,366,883.61
小　　计	**1,326,021,308.66**	**28,806,596.31**	**1,409,664,636.38**	**34,188,022.81**
合　　计	**1,381,879,901.12**	**28,806,596.31**	**1,424,655,453.91**	**34,188,022.81**

⑵ 跌价准备

项　　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、工程承包业务等				
库存商品				
小　　计				
二、房地产开发业务				
开发成本	21,821,139.20		480,036.34	21,341,102.86
开发产品	12,366,883.61		4,901,390.16	7,465,493.45
小　　计	**34,188,022.81**		5,381,426.50	28,806,596.31
合　　计	**34,188,022.81**		5,381,426.50	28,806,596.31

注：本期跌价准备减少 538 **万元主要原因系开发产品中福怡大厦** 4 **个铺位价值回升，冲回原计提的跌价准备** 445 **万港元。**

⑶ 开发成本

项目名称	开工时间	预计开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	期初余额
厦门盈翠嘉园	2002		2005	66,584,627.38	64,766,655.98	64,330,026.08
武夷春晓园时间	5			416,373070,026.08		

武夷创 u!%@yfeP!P SEu _u 时间 武夷创3 %MSu u3 哱E`n# rTY蠢S眭欣7^飓S眩揭驼戚 eY rTY vS眭欣7^ 飓S

福州福新公寓 1 号及 2 号楼	1996	576,257.32			576,257.32
武夷春晓园一期	2002	1,266,815.79	1,685.40		1,268,501.19
福州福新公寓 3 号楼	2000	4,097,445.58			4,097,445.58
南平玉屏山 78-82 台地	2000	2,255,759.10			2,255,759.10
南平武夷花园一期	2002	1,137,509.31		753,256.80	384,252.51
南平武夷花园二期	2004—2005	39,220,402.00		27,858,198.39	11,362,203.61
南平武夷花园三期	2005				

泉州武夷物业管理公司	1997-2017	509,747.00	50%		
省侨乡股份有限公司	1985-2005	9,000,203.38	50%	687,226.12	589,445.19
南平三江房地产有限公司	1993-2003	7,550,683.15	30%	279,262.60	571,091.17
南平时代房地产有限公司	1993-2003	2,864,945.02	25%		2,450,769.19
南平来舟房地产有限公司	1992-2004	965,475.64	20%		

漳州银剐u u Q'^ u u u ;bVOu 悌\Mm 嫕 P Q'TP欣7UrF %術p7^承u u] 侄 P Q'TWP \ y&& P欣7WtP戟u 抌`6 uwE ' \ y&&

2 2(79,262.60) 39..75 4.5 9W203,847 842475 345 0 TD 0 0 Tw (279,262.60) Tj 30.5 0.74465 re201.75 702.75 0.75 re4465 re 202.5 702.75

952475 75 0 TD 0 Tw245 4.5 9W%

合　　计	31,631,797.77	474,430.39	2,913,660.91	29,192,567.25	

⑸长期债权投资——其他债权投资

投资单位	到期日	本　金	年利率%	本期利息	累计应收利息	期末金额	已收利息	减值准备	计提原因
福州海峡软件园公司	2048	8,000,000.00							
合　计		**8,000,000.00**							

南京绿洲项目土地使用权	支付出让金	102,850,135.22	102,521,981.04		10,273,347.88	10,601,502.06	92,248,633.16
合　　计		**140,371,639.22**	**116,043,485.04**		**16,017,375.8**	**40,345,530.05**	**100,026,109.17**

注：①无形资产余额系根据《企业会计制度》规定，购入的开发用土地在尚未开发前在无形资产列示。

②南京武夷绿洲项目原合同购入土地 1200 亩，现因政府规划变动，可能对土地面积及容积率进行调整。

14．长期待摊费用

种　　类	原始发生额	期初数	本期增加	本期摊销	累计摊销	期末数	摊余年限
办公楼改良支出	1,139,291.65	928,546.58		227,858.37	438,603.44	700,688.21	4年
房租	360,000.00	50,000.00		50,000.00	360,000.00		
装修费	1,140,925.29	551,178.74	123,633.00	251,819.89	717,933.44	422,991.85	2年
软件	39,300.00	12,150.01	20,500.00	8,525.00	15,174.99	24,125.01	3-4年
临时售楼处	565,000.00	343,333.33		221,666.67	443,333.34	121,666.66	1年
其他	273,997.00	39,473.12		39,473.12	273,997.00		
合　　计	**3,518,513.94**	**1,924,681.78**	**144,133.00**	**799,343.05**	**2,249,042.21**	**1,269,471.73**	

15．短期借款

借款类别	期　末　数	期　初　数
抵押借款	157,790,000.00	89,500,000.00
保证借款	872,323,923.02	1,156,962,250.00
合　　计	1,030,113,923.02	**1,246,462,250.00**

16．应付票据

项目	期末金额	期初金额	一年内到期的金额
银行承兑汇票	61,983,831.29	15,831,000.00	

注：期末应付票据系地产项目开出的工程价款承兑汇票

17．应付账款

期末数	期初数
224,764,059.31	250,880,006.68

注：①应付账款的期末外币数

币　别	外币金额	汇率	期末金额
美元	180,536.45	8.0702	1,456,965.26

②账龄在 3 年以上的金额为 29,230,652.09 元，未偿还的原因系项目尚未结算。

③应付账款期末余额中没有持有本公司 5%（含 5%）以上股份的账款。

18．预收账款

期末数	期初数
244,142,538.91	235,159,399.33

注：①账龄在 1 年以上的金额为 9,819,154.39 元，未结转的原因系项目尚未结算。

②预收账款期末余额中没有持有本公司 5%（含 5%）以上股份的账款。

③预收账款的期末外币数

币别	外币金额	汇率	折人民币金额
美元	8,899,488.00	8.0702	71,820,648.06
港元	12,700,000.00	1.0403	13,211,810.00

19．应付工资

种　　类	期末余额	期初余额
属于拖欠性质的	44,703.04	44,703.04
其他	1,197,628.00	277,264.72
合　　计	**1,242,331.04**	**321,967.76**

20．应付股利

投资者名称	期末余额	期初余额	形 成 原 因
北京市通州区综合投资公司	663,143.68	663,143.68	公司已宣告分利，但未付给的股东股利
南京东山镇外贸公司		2,820,282.11	公司已宣告分利，但未付给的股东股利
合　　计	663,143.68	3,483,425.79	

21．应交税金

税　种	税率	期末数	期初数
营业税	3%，5%	6,632,942.49	4,786,892.57
代扣代交营业税		191,786.22	6,256.46
企业所得税	33%	64,528,203.36	45,147,077.37
城建税	7%	79,684.49	197,835.29
印花税		32,489.20	32,977.42
增值税	17%	-174,201.92	178,489.57
房产税	12%	27,346.06	25,868.04
个人所得税		170,211.76	-30,092.00
资源税		5,692.54	13,312.53
土地增值税	0.05%	-323,857.69	-353,576.20
其他		64,339.78	63,919.78
合　　计		**71,234,636.29**	**50,068,960.83**

22．其他应交款

种　　类	计缴标准	期末数	期初数
教育费附加	4%	126,684.67	139,589.91
基础设施附加费	5%	30,865.30	37,157.80
社会事业发展费	0.2%	48,794.46	51,244.46
防洪护堤费	0.1%	60,222.84	102,003.05
副食品基金	0.5%	134,441.41	121,259.98
其他		-165,266.34	-111,136.15
合　　计			

合作项目款项。

③期末余额中没有持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东款项。

24．预提费用

项　　目	期末数	期初数	期末未结转原因
建造费	54,349,427.21	83,201,978.10	本期预提的开发建造费

		配股	送股	公积金转股	增发	小计	
一、尚未流通股份							
1、发起人股份	259,322,440						259,322,440 259,322,440
其中：							

本年净利润	24,104,279.49	
提取法定盈余公积	1,846,609.93	
提取法定公益金	1,477,287.94	
期末未分配利润	163,715.06	

33．主营业务收入、主营业务成本

⑴主营业务收入

①主营业务收入按地区分类

项　　目	2005 年	2004 年
福建省	494,632,184.92	586,271,566.36
香港	9,158,430.36	
北京	182,278,322.73	78,683,249.99
江苏	351,910,988.05	143,824,017.43
吉林	87,212,365.60	41,864,485.08
小　计	**1,125,192,291.66**	**850,643,318.86**

②主营业务收入按业务类别分类

项　　目	2005 年	2004 年
工程承包业务	391,914,650.24	290,377,024.86
房地产开发业务	714,130,424.29	519,670,977.20
商业贸易业务	5,251,441.28	11,410,108.11
劳务、技术服务	7,256,476.00	27,353,651.70
其他业务	6,639,299.85	1,831,556.99
小　计	1,125,192,291.66	850,643,318.86

⑵主营业务成本

①主营业务成本按地区分类

项　　目　　2005Ä¿

教育费附加	4%	659,985.21	640,381.95
基础设施费		-6,292.50	-652.80

长期投资				-474,430.39	1,527,793.42	5,439,508.90	3,053,283.81	-1,270,843.08	2,168,745.04
合　　计	-23,756.66			-474,430.39	1,527,793.42	5,439,508.90	3,053,283.81	-1,270,843.08	**2,144,988.38**

注：本期投资收益较上年同期数增加 8,426.32 **万元，主要原因是上年同期个别按权益法核算的被投资单位体现大额亏损，其中：①公司体现华亿公司的投资收益** -4,034.18 **万元，体现福银财务投资公司的投资收益**-728.41 **万元；②计提长期投资减值准备** 2,144 **万元等。**

40．营业外收支

⑴营业外收入

项　　目	本 年 数	上 年 数
处理固定资产净收益	3,000.00	40,780.09
罚款净收入	79,959.00	317,739.86
索赔收入	500,000.00	
其它	721.78	253,678.45
合　　计	**583,680.78**	**612,198.40**

⑵营业外支出

项　　目	本 年 数	上 年 数
固定资产盘亏	791.59	
处理固定资产净损失	141,520.71	285,619.88
固定资产报废损失	82,023.85	1,270.42
计提的固定资产减值准备	-14,441,764.68	
罚款支出	168,839.18	82,850.09
各类捐赠支出	676,500.00	107,750.00
非常损失（赔偿损失）	954,757.08	371,464.45
扶残保障金	12,323.92	298,322.16
其他	671,120.74	472,679.26
合　　计	**-11,733,887.61**	**1,619,956.26**

注 本期计提的固定资产减值准备-1,444.18**万元为香港金百利大楼** 25 **层价值回升，冲回原计提的减值准备。**

41．非经常性损益

项　　目	金　　额
非经常性损益合计	**40,759,078.12**
扣除资产减值准备后的营业外收支净额	**-2,124,196.29**
资产减值准备转回	**44,133,380.49**
转让收益	**-1,270,843.08**
补贴收入	**20,737.00**

（六） 母公司会计报表主要项目注释（单位：人民币元）

1．应收账款

期　末　数				期　初　数		
账龄	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备

1 年以内	5,805,998.39	13.83	290,299.92	44,266,590.56	75.77	2,213,329.53
1 至 2 年	28,317,062.11	67.46	1,415,853.11	7,954,461.34	13.62	397,723.89
2 至 3 年	5,654,461.34	13.47	282,723.07			
3 年以上	2,201,407.37	5.24	110,070.36	6,201,407.37	10.61	310,070.36
合计	**41,978,929.21**	**100**	**2,098,946.46**	**58,422,459.27**	**100**	**2,921,123.78**

股权投资收益	60,400,067.47	-173,066,993.37
股权投资差额摊销	-1,144,790.44	-1,922,391.27
减值准备	-453,981.15¼ôTV•u×õy+Ï™r8ç5V×ÚE.ß7ò{S2V•uÕy	
股权投资转让收益	-1,270,843.08	
合　　计	**57,530,912.62**	**-175,523,966.55**

5．**主营业务收入**

项　目　　2005 年 1-12 月份锄!P適/　WP　e'　Oa/年

12.**福建武夷对外经济合作有限公司**	490	100	3		493	100
13.**鸿愉有限公司**	HKD-2372	100	HKD43		HKD-2329	100
14.**拓立投资有限公司**	HKD149	100	HKD27		HKD176	100
15.**南平武夷房地产开发有限公司**	3218	100	636		3854	100
16.**长春武夷房地产开发有限公司**	-51	51	362		311	51
17.**重庆武夷房地产开发有限公司**	4816	95	2090	459	6447	95

2000 5255 r45993.75 711.75 0.75 0.75 r711.TD 0.0 13.5 0 TD ( ) Tj 42.75 0 0 TD ( ) Tj 42.75 7Tj 42.72E 0 TD ( ) Tj 34.5 681.75 0.75 0.75

Ⅰ、应收账款关联往来

序号	单位名称	期初数	借方发生额	贷方发生额	期末数
(1)	福建置地房地产公司	7,954,461.34		2,300,000.00	5,654,461.34
(2)	安徽骏达房地产公司	31,544,677.82		1,598,903.80	29,945,774.02
(3)	福建建工集团总公司	2,192,003.72			2,192,003.72

´ û ¾ý · ¢ É ‹ ‚ Ø (003.72) Tj ET BT 524.25 6q 324 689.25 4.5 11.25

(1)	[redacted]司	181,701.24	117,874.77	[redacted]	63,826.47
[redacted]	[redacted]团总公司	32,980,597.94	32,980,597.94	[redacted]	
(3)	[redacted]程公司	3,464,128.12	477,242.67	[redacted]	2,986,885.45
(4)	福建省第七建筑工程公司	48,182,327.84			

		合同额	或完成量（元）	的工程款	
福建建工集团总公司	工程监理		210,000.00	100,000.00	母公司
福州武夷绿洲房地产公司	工程监理	630,000.00	260,000.00	160,000.00	母公司的投资公司

注：定价政策：按总承包价格计价

Ⅳ、施工项目

公 司 名 称	内 容	本年新签合同额	本年结算金额或完成量（元）	本年支付的工程款	备 注
福建建工集团总公司	工程施工	106,540,129.90	122,965,960.77	97,160,669.72	母公司
福建省第一建筑工程有限公司	工程施工	50,000,000.00	30,675,018.00	12,752,521.62	母公司的子公司
福建省第七建筑工程有限公司	工程施工		16,650,000.00	31,964,381.39	母公司的子公司

注：招投标方式定价。

Ⅴ、资金往来及资金占用费结算

⑴与母公司资金往来及资金占用费、租金结算

a.其他应收款——福建建工集团总公司

期初余额	借方发生额	贷方发生额	期末余额
596,723,551.24	252,055,373.43	321,113,597.85	527,665,326.82

b.本期向福建建工集团总公司结算资金占用费金额 1,185,663.29 元（按同期银行存款利率）。

⑵与其他关联单位资金占用费结算及房屋租金情况

关联单位名称	内 容	结算金额(元)	备 注
福建置地房地产开发有限公司	资金占用费收入	5,993,896.61	按同期银行存款利率
福州武夷绿洲房地产开发公司	资金占用费收入	216,035.55	按同期银行存款利率
省建工路桥公司	房屋租金	125,000.00	
福建省第一建筑工程有限公司	房屋租金	316,080.00	

（八） 或有事项

1．诉讼：

我司诉厦门鹰辉房地产开发有限公司工程承包合同纠纷一案，处于执行阶段，尚未终结。

（九） 承诺事项

本报告期公司无承诺事项。

（十）资产负债表日后事项

本报告期公司无资产负债表日后事项。