证券代码：000797　　**证券简称：中国武夷**　　**公告编号：**2010-010

中国武夷实业股份有限公司
二〇〇九年年度报告

董事长：黄建民

目　　录

重要提示.....1
一、公司简介.....2
二、会计数据与业务数据摘要.....3
三、截止报告期末公司近三年的主要会计数据及财务指标.....3
四、股本变动及股东情况.....4
五、董事、监事和高级管理人员及员工情况.....6
六、公司治理结构.....9
七、股东大会情况简介.....11
八、董事会报告.....12
九、监事会报告.....21
十、重要事项.....23
十一、财务会计报告.....27
十二、备查文件.....27

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遗漏，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。

没有董事、监事、高级管理人员对本报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

福建华兴会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

公司第四届董事会董事长黄建民先生、总经理丘亮新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。

二、会计数据与业务数据摘要

公司本年度主要利润指标

指 标 名 称	金额(元)
营业利润	242,026,100.69
利润总额	249,186,130.44
归属于上市公司股东的净利润	66,323,422.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	47,512,496.03
经营活动产生的现金流量净额	1,136,268,141.32

非经常性损益项目	金额(元) ± ê

¾´¦ÖÃ ð<£¬ ðÍM5) Ì •- ÌÎÎ |«ëÏÍïÌzô Š= >\ûë+\} >þìKð

四、股本变动及股东情况

1． 股本变动情况

（1） 股本变动情况表

单位：股

	本报告期变动前		本报告期变动增减(＋－)					本报告期变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)

股东名称	持有流通股数量	股份种类
福建建工集团总公司	92,023,305	人民币普通股
福建煤炭工业（集团）有限责任公司	73,189,275	人民币普通股
中国工商银行-嘉实量化阿尔法股票型证券投资基金	3,104,674	人民币普通股

总经理。

1．11 1

截止 2009 年 12 月 31 日，公司在职员工共计 636 人，其中：生产人员 66 人、销售人员 53 人、技术管理人员 347 人、财务人员 92 人、行政管理人员等 78 人。教育程度为：中专学历 184 人，占 28.93%，大专学历 150 人，占 23.58%，本科学历 253 人，占 39.78%，硕士 29 人，占 4.56%。

六、公司治理结构

㈠ 公司治理情况

报告期内，公司认真按照中国证监会关于上市公司治理的规定，针对公司公告的《关于公司治理自查情况和整改计划的报告》，福建证监局下发的《关于中国武夷实业股份有限公司治理情况的综合评价和整改意见的通知》精神，以及福建证监局《关于上市公司治理整改年活动的通知》（闽证监公司字[2009]24 号）文件要求，进行了认真整改，使得公司治理活动进一步完善。

1． 股东与股东大会：公司 2009 年度召开了一次年度股东大会和一次临时股东大会，大会的召集、召开表决程序符合相关规定，会议决议能够按规定及时披露。公司通过电子邮箱、联系电话等，保持与股东有效的沟通渠道；公司制定了《投资者关系管理制度》，从制度上保证公司与股东之间的有效沟通；制定了《股东大会议事规则》，提高了公司股东大会议事效率，促进公司的规范运作。

2． 董事与董事会：公司召开 8 次董事会会议，会议的召集、召开及形成决议均按《公司董事会议事规则

㈡ 报告期内的主要成果

根据中国证监会福建证监局《关于上市公司治理整改年活动的通知》（闽证监公司字[2009]24 **号）文件要求，公司成立了以董事长为整改工作第一责任人的公司治理整改专项工作领导小组，负责落实公司治理整改年活动的各项工作要求，并制定了《**

《公司敏感信息排查管理制度》等。这些制度与公司原先已制定的《内部控制制度》等规章制度，形成了较为健全的公司内部控制体系。

2．董事会对公司内部控制的自我评价

根据《公司法》、《证券法》等法律法规和《深交所股票上市规则》、《内部控制指引》的规定，公司根据自身的经营特点，建立了较为健全的内部控制制度，保证了公司各项经营业务活动的正常有序进行。在经营管理方面，通过建立和完善符合现代管理要求的法人治理结构及内部组织机构，形成科学的决策机 v&制

（二）2008 年度股东大会于 2009 年 6 月 10 日在公司 33 层会议室召开，出席会议的股东（代理人）5 人，代表股份 220,425,717 股，占本公司有表决权总股份的 56.599%，符合《公司法》及《公司章程》等的有关规定。本次股东大会的决议刊登在 2009 年 6 月 11 日《中国证券报》、《证券时报》上。

八、董事会报告

(一)报告期内的经营情况概述

1．公司主营业务为投资开发、国际工程承包及外经外贸。

2009 年度，为抵御国际金融危机对我国实体经济的不利影响，国家采取了积极的财务政策和适度宽松货币政策。在“扩内需，保增长”十项措施等一揽子计划的刺激下，中国 GDP 实现了全年 8.7%的增长，成功完成了经济“保八”的目标。

公司在董事会与经营管理层的领导下，紧紧抓住市场发展良机，及时调整工作思路，准确把握经营力度，取得了较好的经营业绩。

（1） 加大销售力度，确保销售任务完成。报告期内，公司紧紧把握房地产行业转暖的有利时机，采取灵活多样的促销策略，加大销售力度，尽快回笼资金。北京武夷、南京武夷、南京武宁、重庆武夷、福州武夷绿洲、南平武夷等都超额完成全年的销售合同收入指标。报告期内公司实现房地产销售面积 37.3 万平方米，合同销售收入 24.8 亿元，结转销售面积 36.6 万平方米，结转销售收入 21.54 亿元。

（2） 项目投资力度加大，工程质量稳步提升。报告期内，各房地产公司对开发的项目均实行招投标制度，在工期短、资金紧的情况下，能认真抓好重点销售楼盘的工程进度和质量，实现安全生产，为楼盘的销售奠定了良好的基础。重庆武夷经过几年的发展，小区楼盘逐步形成了品牌优势，并得到市场认可。香港武夷抓住机遇，紧贴房地产市场，成功收购香港部分旧楼，并为房地产项目开发做好准备。

（3） 加紧公司项目的储备工作。在土地储备上，公司始终坚持稳健策略，严格评估项目的收益可行性。报告期内公司参与了部分地块的竞拍，由报告期成[illegible]

利。其他海外在建项目也正在按施工计划有序推进。

（6） 积极推进公司信息化建设。报告期内，公司认真做好 ERP 系统项目的实施推广工作，各家管理组织了 ERP 系统全面上线。通过 ERP 系统的实施，公司在财务基础管理和成本核算等方面取得了一定成效。

（7） 财务状况稳健，盈利能力有所提升。报告期内，公司实现营业收入 27.29 亿元，实现营业利润 2.42 亿元，实现归属于母公司的净利润 6,632 万元，同比增长 83.69%。公司完成直接投资 8.4 亿元，销售费用比去年同期下降 0.37%，管理费用比去年同期增长 19%，财务费用比去年同期增长 21%，财务收支平稳，财务状况稳健。

2．公司分地区的主营业务收入主要构成主营业务分行业、产品情况表

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
建筑工程承包	56,008.51	51,868.80	7.39%	-13.06%	-13.66%	0.64%
房地产开发	213,407.32	143,366.03				

-ab@³ Üo: 6ñ ` Æ $! o ab@² ú ¿ 4 ¢

6．持有外币金融资产、金融负债情况

单位：元

[redacted]	期初金额	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	期末金额
金融资产：	y ÎS ¶ 衍动型 芯炕	ný Öv pDEa ë Ÿ ¨ Ò Ve µ Äß ! o½ð È Ú × Ê ² ú			

期资产所支付的现金				
3．筹资活动产生的现金流量净额	-157,788	36,019	-538.07	分配股利及偿付利息支付的现金增加所致
借款所收到的现金	1,631,591	1,531,984	6.50	房地产项目借款增加
偿还债务所支付的现金	1,618,622	1,389,449	16.49	/
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金	147,131	138,517	6.22	分配股利及偿还贷款利息增加

10． 公司机械设备利用等情况

随着海外市场承接的项目不断增多，公司投入资金新购置了压路机、装载机、推土机等一批施工机械，并与三一重工签订了合作协议；同时在使用时加强现场施工机械设备管理，合理调度，充分提高其使用效率。

11． 公司主要控股子公司及参股公司的经营业绩

（1） 全资公司香港武夷建筑有限公司业务范围为工程承包及房地产开发等，境内投资项目有北京武夷、南京武夷及南京武宁公司，注册资本 2,000 万元港币,资产总额 172,455 万人民币，本年度实现净利润 6,305.82 万元人民币。

（2） 全资公司香港武夷开发有限公司业务范围为建筑投资开发，注册资本 1,500 万元港币，资产总额 24,877 万元人民币，本年度实现净利润 1,171 万元人民币。

（3） 全资子公司香港武夷企业有限公司业务范围为投资贸易等，注册资本 300 万元港币，资产总额 39,728 万元人民币，本年度实现净利润 9,593.68 万元人民币（已合并福州武夷绿洲房地产有限公司报表）。

（4） 全资公司武福建福煤矿 8
877 ，

（11） 控股公司福州武夷绿洲房地产有限公司，公司占 50%股权，业务范围为房地产开发等。资产总额 55,069 万元人民币，本年度实现净利润 19,005.22 万元人民币。

(二)未来发展展望

1. 房地产行业发展前景。进入 2010 年前后，针对部分城市房价上涨过快的现状，国家推出一系列房地产调控政策，以引导房地产市场理性发展。上述因素将对房地产市场消费者心理产生一定的影响，短期内市场成交量可能会有所波动。但房地产行业中长期的发展前景并未发生根本性的变化，国家仍然支持居民自住和改善性购房需求，房地产市场的前景依然乐观。因此，公司按照发展战略规划的要求，继续以普通商品住宅开发和销售为主，从内部挖掘潜力，以低消耗创造最高性价比的产品；同时发挥管理技术优势，注重武夷品牌建设，适度增加二、三线城市土地储备，保持发展的可持续性及竞争优势，使公司在激烈的市场竞争中立于不败之地。

2. 国际工程承包的发展前景。为有效应对国际金融危机，各国纷纷出台了庞大的刺激经济计划，并加大对基础设施建设投资。目前，非洲国家的经济发展处于上升期，非洲地区将成为最具发展潜力的市场，特别是近年来中国对非洲国家的援助呈上升势头，这为非洲地区的发展注入了新的生机和活力。另外，公司在肯尼亚等非洲国家建筑市场的影响力日益扩大，也将为公司在非洲地区国际工程承包业务带来新的商机。

(三)公司 2010 年经营目标

由于受宏观调控的影响，2010 年公司面临的形势依然复杂严峻。为确保平稳健康发展，2010

品设计优化

5． 福建南平武夷花园 5 期项目，施工面积 4.45 万平方米，计划投资 0.3 亿元。

6． 福建建瓯武夷项目，施工面积 10 万平方米，计划投资 0.42 亿元。

7． 福建诏安项目，施工面积 5.93 万平方米，计划投资 0.37 亿元。

8． 福建涵江武夷项目，施工面积 8 万平方米，计划投资 0.68 亿元。

9． 其他配套流动资金 1 亿元。

以上项目投资的资金来源均为自有资金和银行贷款等。

(五)主要风险因素及应对措施

1． 房地产行业的风险及应对措施。

（1）行业政策风险。针对部分城市房价上涨过快，国家出台了一系列宏观调控政策以期抑制过快上涨的房价。同时，在管好通账预期的政策前提下，国家对房地产行业的政策调控将成为主基调。报告期内，复杂经济形势决定了房地产行业的政策也将更加复杂多变，房地产市场变化与宏观调控政策将相互影响。

（2）市场竞争风险。房地产行业门槛相对较低，而行业毛利率相对较高，自 2009 年以来吸引了一批行业外国有企业进入房地产行业，且受实体经济缓慢复苏登康天　幸得偶R2　此

积极采取套期保值等财务衍生工具，以减少汇率变动对经营业绩的不利影响。

（3） 派出有管理经验的项目经理，做好现场施工的安全管理，做到文明施工，确保施工人员人身安全。

(六)公司投资情况

本年末公司对外投资余额 20,866 万元，比上年末减少 3,895 万元，下降 15.73%，主要原因详见会计报表附注“ 长期股权投资 ”科目。

1．配股资金使用情况

报告期内公司无配股募集资金投入项目进度情况及效益情况。

2．非募集资金的投资、进度及收益情况

报告期内公司无非募集资金投入新项目。

(七)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。

(八)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

2009 年度，公司董事会共召开了 8 次会议，具体情况如下：

（1）2009 年 4 月 2 日，公司召开第三届董事会第二十二次会议，会议审议通过了《关于公司董事会换届选举的议案》、《关于召开公司 2009 年第一次临时股东大会的议案》，本次会议决议公告刊登在 2009 年 4 月 4 日《中国证券报》及《证券时报》。

（2）2009 年 4 月 20 日，公司召开第四届董事会第一次会议，会议审议通过了《关于选举第四届董事会董事长、副董事长的议案》、《关于调整公司第四届董事会专门委员会人员组成的议案》、《关于聘任公司总经理的议案》、《关于聘任公司副总经理的议案》、《关于聘任公司总工程师的议案》、《关于聘任公司董事会秘书和证券事务代表的议案》，有关内容刊登在 2009 年 4 月 21 日《中国证券报》及《证券时报》。

（3）2009 年 4 月 22 日，公司召开第四届董事会第二次会议，会议审议通过了《公司 2008 年年度报告及摘要》等十一项议案，有关内容刊登在 2009 年 4 月 25 日《中国证券报》及《证券时报》，具体内容详见巨潮网。

（4）2009 年 4 月 28 日，公司召开第四届董事会第三次会议，会议审议通过了《公司 2009 年第一季度报告》议案，有关内容刊登在 2009 年 4 月 30 日《中国证券报》及《证券时报》。

（5）2009 年 8 月 24 日，公司召开第四届董事会第四次会议，会议审议通过了《公司 2009 年半年度报告》议案，有关内容刊登在 2009 年 8 月 26 日《中国证券报》及《证券时报》。

（6）2009 年 10 月 27 日，公司召开第四届董事会第五次会议，会议审议通过了《公司 2008 年第三季度报告》议案，有关内容刊登在 2009 年 10 月 29 日《中国证券报》及《证券时报》。

（7）2009 年 12 月 7 日，公司召开第四届董事会第六次会议，会议审议通过了《关于处置置地广场一层店面及附带车位的议案》及《关于处置聚泰商业城第三、四层商

场的议案》，有关内容刊登在 2009 年 12 月 9 日《中国证券报》及《证券时报》。

2009 年 12 月 28 日，公司召开第四届董事会第七次会议，会议审议通过了《关于公司高级管理人员业绩考核与激励约束制度的议案》等二项议案，本次会议决议公告刊登在 2009 年 12 月 30 日《中国证券报》及《证券时报》，具体内容详见巨潮网。

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。

3．董事会下设的审计委员会的履职情况总结报告

（1） 审计委员会对公司 2009 年度财务会计报告发表第一次书面意见。

2010 年 1 月 5 日，公司独立董事以及董事会审计委员会成员通过电子邮件、电话沟通的方式就 2009 年公司经营情况及财务状况等进行了沟通，并向他们汇报了初步确定 2009 年度年报审计工作安排。董事会审计委员会和独立董事对年审注册会计师进场前对公司出具的财务会计报表发表第一次书面意见：

① 董事会审计委员会认为：年审注册会计师对公司 2009 年度财务会计报表制订的年审计划及所关注的风险领域等较为合理，同意以此为基础按计划开展 2009 年度财务会计报表的审计工作。

② 独立董事认为：年审注册会计师提交的 2009 年报的总体审计策略和具体审计计划中关注的风险领域和审计程序较为合理，同意以此为基础按计划开展 2009 年度财务会计报表的审计工作。

（2） 审计委员会对公司 2009 年度财务会计报表发表第二次书面意见。

2010 年 4 月 16 日，公司组织召开董事会审计委员会、独立董事和年审注册会计师的沟通会。年审注册会计师向他们汇报了进场审计的相关工作情况，初步审计意见 绡\ 鼯年度财务 { ，N? { 蓝 计过程中提出了审计过程中发现的一些会计核算问题。独立董事就海外工程项目的筚 瞭墁 骛 / 扁

弥1k栅@惺： 初U麴&隆 騚 /）

委员会等有关人员的交流、沟通，为发表审计意见获取了充分、适当的审计证据，风险意识较强。审计委员会认为：年审注册会计师已按照注册会计师独立审计准则的规定执行了审计工作，审计时间充分，审计人员执业能力胜任，出具的审计结论符合公司的实际情况，较好地完成了公司 2009 年度的财务报告审计工作。

（5） 关于续聘 2010 年度审计机构的建议。

鉴于福建华兴会计师事务所有限公司为公司提供审计服务已经 13 年，且该公司在为本公司审计工作中职业道德规范，专业能力胜任，勤勉尽责，为此建议继续聘请福建华兴会计师事务所有限公司为本公司 2010 年审计中介机构。

（6） 薪酬与考核委员会的履职情况

报告期内，董事会薪酬与考核委员会对公司制订的《公司高级管理人员业绩考核与激励约束制度》进行认真审核，认为：《公司高级管理人员业绩考核与激励约束制度》合理确定公司高级管理人员的收入水平，对调动公司经营理班子的积极性和创造性，促进公司价值提升具有积极意义，同意把该制度提交公司第四届董事会审议。

(九)本年度利润分配预案

经福建华兴会计师事务所有限公司审计，2009 年公司母公司实现净利润 -49,559,517.25 元，加上年初未分配利润-40,689,454.16 元，扣除已实施的 2008 年度利润分配 11,683,573.20 元后，可供股东分配的利润为-101,932,544.61 元。经董事会审议决定：公司本年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。此分配预案尚需提交股东大会审议通过。

公司前三年现金分红情况

单位：（人民币）元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2008 年	11,683,573.20	36,105,604.17	32.36%	-40,689,454.16
2007 年	21,419,884.18	69,777,172.31	30.70%	22,902,228.77
2006 年	11,683,573.20	33,315,404.19	35.07%	22,871,298.88
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）				96.53%

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
公司 2009 年度合并利润表虽然体?l舯壤	

报告期内，公司监事会本着向全体股东负责的精神，依照《公司法》和公司章程有关规定，认真履行职责，密切关注公司的生产经营活动，列席公司历次股东大会及董事会，并针对公司的重大事项，召开监事会会议。公司监事会共召开了 6 次监事会会议，具体情况如下：

1．2009 年 4 月 2 日，公司第三届监事会第十三次会议审议通过《关于监事会换届选举的议案》，有关内容刊登在 2009 年 4 月 4 日《中国证券报》及《证券时报》。

2．2009 年 4 月 20 日，公司第四届监事会第一次会议审议通过《关于选举公司第四届监事会主席、副主席的议案》，有关内容刊登在 2009 年 4 月 21 日《中国证券报》及《证券时报》。

3．2009 年 4 月 22 日，公司第四届监事会第二次会议审议通过《公司 2008 年度监事会工作报告》等五项议案，有关内容刊登在 2009 年 4 月 25 日《中国证券报》及《证券时报》。

4．2009 年 4 月 28 日，公司第四届监事会第三次会议审议通过《关于公司 2009 年第一季度报告审核意见》议案。

5．2009 年 8 月 24 日，公司第四届监事会第四次会议审议通过《关于公司 2009 年半年度报告审核意见》议案。

6．2009 年 10 月 27 日，公司第四届监事会第五次会议审议通过《关于公司 2009 年第三季度报告审核意见》议案。

㈡ 监事会对报告期公司的独立意见

报告期内，公司监事会按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》、《监事会议事规则》等行使职权，主要针对公司董事会执行股东大会决议情况，公司经营决策、公司内控制度、财务运作情况、关联交易、公司董事及高级管理人员的经营行为等方面进行认真检查和监督，现就下列事项发表独立意见：

1．公司依法运作情况

报告期内，公司董事会能根据按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及其他国家有关法律、法规进行规范运作，严格执行股东大会的各项决议和授权，决策程序合法、有效。公司根据自身的经营特点，建立和完善了各项内部控制制度。未发现公司董事、经理及其他高级管理人员在执行职务时违反法律法规、公司章程和损害公司股东利益的行为。

2．检查公司财务情况

报告期内，根据公司提供的财务资料，监事会对公司财务制度和财务状况进行了核查，认为公司财务部门严格按照国家有关财政法规及监管部门的有关规定，所编制的 2009 年度财务报告真实、客观、准确地反映了公司财务状况、经营成果及现金流量情况，各项财务活动真实合法。福建华兴会计师事务所有限公司出具了标准无保留意见的审计报告，对有关事项作出的评价是客观公正的。

3．报告期内公司没有新增募股资金，也没有报告期之前募集资金的使用延续到报

告期内的情况。

4．对收购出售资产的监督

公司收购出售资产交易价格公平合理，程序合法，没有发现内幕交易和损害股东权益或造成公司资产损失的行为。

5．对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，没有损害中小股东及公司的利益。

6．对公司内部控制的评价意见

公司根据中国证监会、深圳交易所的有关规定，遵循内部控制的总体原则，根据自身的实际情况，健全和完善了覆盖公司各环节的内部控制制度，保证了公司各项经济业务活动的正常进行，确保了公司资产的安全和完整。报告期内，公司未有违反内部控制制度的情形发生。综上所述，监事会认为，公司内部控制全面、真实地反映了公司内部控制的实际情况。

十、重要事项

1. 本年度公司重大诉讼、仲裁事项。

（1） 公司全资子公司香港武夷开发有限公司、香港武夷建筑有限公司于 2000 年 5 月至 2001 年 6 月间与合作方大岛建设（香港）有限公司存在阶段性资金往来已全部结清。时隔 4 年多，大岛建设（香港）有限公司才于 2005 年 10 月 6 日通过香港高等法院向公司全资子公司香港武夷开发有限公司、香港武夷建筑有限公司提出诉讼要求归还所谓的往来款。香港高等法院编号：1957/2005，原告：大岛建设（香港）有限公司，被告：香港武夷开发有限公司（第一被告），申索金额：100,676,120 港元，被告：香港武夷建筑有限公司（第二被告），申索金额：1,793,700 港元（两笔合计金额：102,469,820 港元，按 2010 年 4 月 14 日汇率折人民币 90,193,936 元）。诉讼原因：要求归还所谓的往来款。本诉讼事项尚未判决。

（2） 香港高等法院编号：886/2007，原告：大岛建设(香港)有限公司，被告：武夷企业有限公司(我司全资子公司)，申索金额：210,000.00 港元(折人民币 184,842 元)。诉讼原因：要求归还所谓的往来款。本诉讼事项尚未判决。

（3） 香港高等法院编号：714/2007，原告：武夷开发有限公司(我司全资子公司)，被告：大岛建设(香港)有限公司，申索金额：500,000.00 港元(折人民币 440,100 元)，诉讼原因：要求归还借款。本诉讼事项尚未判决。

（4） 香港高等法院编号：1363/2008，原告：福岛建设有限公司(我司持股比例 60%)，被告：大岛建设(香港)有限公司，申索金额：2,698,102.17 港元(折人民币 2,374,870 元)，诉讼原因：要求归还借款。本诉讼事项尚未判决。

（5） 香港高等法院编号：1364/2008，原告：福岛建设有限公司(我司持股比例 60%)，被告：李平（现更名为李信），申索金额：2,650,000.00 港元(折人民币 2,332,530

元)，诉讼原因：要求归还盗用合资公司的款项。本诉讼事项尚未判决。

上述五件诉讼合计人民币 95,526,278 元。具体内容详见 2010 年 4 月 15 日公司在《证券时报》、《中国证券报》及巨潮网上的公告。

2. 本报告期内公司无发生破产、重整相关事项。

3. 报告期内公司无重大收购及出售资产事项。

4. 公司持有股票证券情况：

(1)证券投资情况

单位：元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	期末持有数量（股）	期末账面值	占期末证券总投资比例（%）	报告期损益
1	股票	002330	得利斯	6,590.00	500	6,590.00	8.88%	0.00
2	股票	002332	仙琚制药	4,100.00	500	4,100.00	5.53%	0.00
3	股票	300037	新宇邦	14,495.00	500	14,495.00	19.54%	0.00
4	股票	300039	上海凯宝	38,000.00	1,000	38,000.00	51.22%	0.00
5	股票	002333	罗普斯金	11,000.00	500	11,000.00	14.83%	0.00
期末持有的其他证券投资				0.00	-	0.00	0.00%	0.00
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	932,185.40
合计				74,185.00	-	74,185.00	100%	932,185.40

(2)持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值

转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4．外币财务报表折算差额	-581,206.05	-6,765,638.26
减：处置境外经营当期转入损益的净额	-16,332,000.00	
小计	15,750,793.95	-6,765,638.26
5．其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计	91,014,862.88	-70,233,469.84

6.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 与日常经营相关的关联交易

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
福建建工集团总公司	9.55	2.00%	50,349.32	69.54%
福建省工业设备安装有限公司	8.44	2.15%	1,071.27	1.48%
合计	17.99	4.15%	51,420.59	57.17%

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额 17.99 万元。

⑶ 关联债权债务往来

向关联方提供资金 关联方向公司提供资金⑶ $嗝筏秽

在做开工前的准备工作。

（3） 重大担保及其履行情况

本报告期内有关担保事项详见“会计报表附注”。

（4） 委托理财事项

报告期内公司无新的委托理财事项。

8．公司或持股 5%以上股东在报告期内承诺事项。

（1）原非流通股股东在股权分置改革过程中作出的承诺事项及履行情况

股东名称	承诺事项	承诺履行情况
福建建工集团总公司		

报告期内，公司严格按照《公司信息披露事务管理内部控制制度》的相关规定，未发生私下、提前或有选择地向特定对象单独透露公司非公开重大信息的情形，保证了公司信息披露的公平性。公司指定专人负责投资都关系，并安排做好投资者来访接待工作。报告期内，公司在不违反中国证监会、深圳交易所和公司信息披露制度等规定的前提下，客观、真实、准确地向来访投资者介绍公司经营情况，具体情况如下：

接待时间	接待地点

审 计 报 告

闽华兴所(2010)审字 D-102 号

中国武夷实业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中国武夷实业股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表，2009 年度的利润表及合并利润表、股东权益变动表及合并股东权益变动表和现金流量表及合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施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职业道德规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。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，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。

福建华兴会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：童益恭

中国注册会计师： 肖军

中国福州市　　报告日期：2010 年 4 月 21 日

合并资产负债表（一）

2009 年 12 月 31 日

编制单位：中国武夷实业股份有限公司（合并）　　会合 01 表　　单位：元

资　　产	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	(五)1	1,315,669,333.10	382,622,271.68
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(五)2	74,185.00	
应收票据			
应收账款	(五)4	274,506,137.27	219,555,342.58
预付款项	(五)6	215,972,565.59	422,147,758.53
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利	(五)3	826,457.22	46,213.03
其他应收款	(五)5	237,389,950.69	203,415,000.76
买入返售金融资产			
存货	(五)7	2,088,430,491.29	2,324,423,045.59
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		**4,132,869,120.16**	**3,552,209,632.17**
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	(五)8	190,821,626.83	94,135,259.22
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(五)9	208,657,476.48	247,605,726.13
投资性房地产	(五)10	104,731,814.82	112,342,790.28
固定资产	(五)11	109,388,900.49	112,134,347.25
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			

合并资产负债表（二）

2009 年 12 月 31 日

编制单位：中国武夷实业股份有限公司（合并） 会合 01 表
单位：元

负债股东权益	附注	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	(五)18	886,835,578.82	

合 并 利 润 表

2009 年 1～12 月

编制单位：中国武夷实业股份有限公司（合并）

会合 02 表

单位：元

项　　目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入	(五)34	2,728,978,228.12	1,610,447,860.17
其中：			

合并现金流量表

2009 年 1～12 月

编制单位：中国武夷实业股份有限公司（合并） 会合 03 表 单位：元

项　　目	附注	本年金额	上年金额
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		3,161,700,146.58	1,645,761,768.75
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		11,881,147.17	14,247,642.01
收到的其他与经营活动有关的现金	(五)42	275,095,958.08	153,655,821.82
经营活动现金流入小计		**3,448,677,251.83**	**1,813,665,232.58**
购买商品、接受劳务支付的现金		1,415,584,607.70	1,193,127,949.00
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		77,560,766.90	81,797,348.62
支付的各项税费		371,188,161.43	215,700,607.95
支付的其他与经营活动有关的现金	(五)42	438,863,933.29	274,648,897.43
经营活动现金流出小计		**2,303,197,469.32**	**1,765,274,803.00**
经营活动产生的现金流量净额		**1,145,479,782.51**	**48,390,429.58**

法　定

续表

二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		36,759,635.85	4,471,307.17
取得投资收益收到的现金		15,127,873.73	14,348,269.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			

股东权益变动表（续表）

2009 年 1～12 月

会企 04 表

编制单位：中国武夷实业股份有限公司（合并） 单位：人民币元

项　目	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	389,452,440.00	521,859,460.41			1,301,611.45		36,194,402.51	-2,734,317.16	244,860,087.84	1,190,933,685.05
加：会计政策变更										

股东权益变动表

2008 年 1～12 月

会企 04 表

编制单位：中国武夷实业股份有限公司（合并） 单位：人民币元

归 ± à ÖÆµ ¥ Î !H § cmÝ= lkZ\ 1/" 0

资产负债表（一）

2009 年 12 月 31 日

编制单位：中国武夷实业股份有限公司（母公司） 会合 01 表

单位：元

资　　产	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		514,298,320.99	211,886,085.39
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(十一)1	167,340,682.44	70,378,157.71
预付款项		86,727,624.64	74,582,976.69
应收利息			
应收股利		369,182.83	1,882.83
其他应收款	(十一)2	54,172,696.74	118,116,640.44
应收内部单位款		380,188,234.24	470,504,497.10
存货		151,430,341.51	74,835,198.45
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		**1,354,527,083.39**	**1,020,305,438.61**
非流动资产：			
可供出售金融资产		190,821,626.83	94,135,259.22
持有至到期投资			
长期应收款	(十一)4	430,589,352.51	552,581,352.51
长期股权投资	(十一)3	621,458,896.62	611,786,252.24
投资性房地产		76,569,604.25	80,253,089.09
固定资产		91,608,431.62	93,259,245.47
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		15,395,416.23	11,305,663.37
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		**1,426,443,328.06**	**1,443,320,861.90**
资产总计		**2,780,970,411.45**	**2,463,626,300.51**

法　定　代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　会计机构负　责　人：

资产负债表（二）

2009 年 12 月 31 日

编制单位：中国武夷实业股份有限公司（母公司） 会合 01 表

单位：元

负债和股东权益	附注	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		836,835,578.82	746,549,088.93
交易性金融负债			
应付票据		1,570,350.00	6,035,694.00
应付账款		63,477,935.05	75,640,097.18
预收账款		476,777,303.37	284,780,100.97
应付职工薪酬		9,455,895.69	7,514,215.67
应交税费		633,290.61	559,342.31

利 润 表

2009 年 1～12 月

编制单位：中国武夷实业股份有限公司（母公司） 会合 02 表
单位：元

项　　目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	(十一)5	553,783,660.89	643,218,814.21
减：营业成本	(十一)5	513,290,428.87	597,553,718.08
营业税金及附加		8,189,300.96	14,505,270.27
销售费用		922,828.01	1,194,361.43
管理费用		32,669,787.09	19,230,509.75
财务费用		81,993,564.07	62,841,621.51
资产减值损失		2,727,558.28	2,298,774.89
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）	(十一)6	37,149,733.81	24,121,223.97
其中	Ê®Ò±/ Œº ÅÌ î ÁÐ		

股东权益变动表（续表）

2009 年 1～12 月

会企 04 表

编制单位：中国武夷实业股份有限公司（母公司） 单位：人民币元

项　目	归属于母公司股东权益								股东权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	
一、上年年末余额	389,452,440.00	519,300,089.66			1,301,611.45		-40,689,454.16	-951,617.00	868,413,069.95
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	389,452,440.00	519,300,089.66			1,301,611.45		-40,689,454.16	-951,617.00	868,413,069.95
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		75,264,068.93					-61,243,090.45	-8,724.20	14,012,254.28
（一）净利润									

-49, Tj ETw57.2

( ) Ti E T 4 . 5 6 T 4 3 4 4 8 0 . h 2 9 9 0 . 4 5 9 . 5 7 9 . 2 3 8 0 . 4 0 . 0 2 9 9 0 . 4 e f 2 6 5 . 6 8 3 9 1 7 9 2 0 . 4 2 9 9 0 . 4

股东权益变动表

2008 年 1～12 月

会企 04 表

编制单位：中国武夷实业股份有限公司（母公司） 单位：人民币元

项　目	归属于母公司股东权益							股东权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	
一、上年年末余额	389,452,440.00	583,190,899.03		1,301,611.45		22,902,228.77	-662,202.23	996,184,977.02
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整								
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	389,452,440.00	583,190,899.03		1,301,611.45		22,902,228.77	-662,202.23	996,184,977.02
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-63,890,809.37				-63,591,682.93	-289,414.77	-127,771,907.07
（一）净利润						-42,171,798.75		-42,171,798.75
（二）其他综合收益		-63,890,809.37					-289,414.77	-64,180,224.14
上述（一）和（二）小计		-63,890,809.37				-42,171,798.75	-289,414.77	-106,352,022.89
（三）所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
（四）利润分配						-21,419,884.18		-21,419,884.18
1．提取盈余公积								
2．对所有者（或股东）的分配						-21,419,884.18		-21,419,884.18
3．其他								
（五）所有者权益内部结转								
1．资本公积转增资本（或股本）								
2．盈余公积转增资本（或股本）								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他								
（六）专项储备								
1．本期提取								
2．本期使用								
四、本年年末余额	389,452,440.00	519,300,089.66		1,301,611.45		-40,689,454.16	-951,617.00	868,413,069.95 ËÄ

现金流量表

2009 年 1～12 月

编制单位：中国武夷实业股份有限公司（母公司 1¬ V馋 x鳃 V 会合 03 表

财务报表附注

一、公司的基本情况

1. 公司注册地、组织形式和总部地址

中国武夷实业股份有限公司（以下简称本公司）于 1996 年经福建省人民政府闽政体改（1996）35 号文批准，由福建建工集团总公司独家发起，用其所属的全资子公司中国武夷实业总公司经评估并确认后净资产入股，以募集方式设立的股份有限公司。

1997 年 6 月经中国证监会监发字[1997]343、344 号文批准，发行规模 7700 万股，其中 6973.5 万股向社会发行，726.5 万股配售给职工。社会公众股于同年 7 月 15 日在深交所挂牌上市流通，本公司职工股于 1998 年 1 月 16 日上市流通。

1998 年 6 月本公司实施 1997 年利润分配 10:3 送红股方案。

2000 年 8 月经中国证监会批准首次实施每 10 股配售 3 股配股方案（其中国有股放弃本次配股）。

2006 年 8 月 21 日经国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2006]1076 号文批准，控股股东福建建工集团总公司将所持的 11,488 万国有股转让给福建省煤炭工业（集团）有限责任公司。

根据《中国武夷实业股份有限公司股权分置改革方案》和《2006 年第一次临时股东大会暨相关股东会议决议》，2006 年 10 月 12 日原非流通股股东向登记在册的流通股股东按每 10 股执行 3 股股份作为股权分置改革对价安排。

本公司现有注册资本 38945.244 万元，其中：国家股

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、遵循企业会计准则的声明

公司编制的 2009 年度的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

3、会计期间

公司会计年度自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1)同一控制下的控股合并 ,合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的,在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资的初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积的余额不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的, 在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本,长期股权投资的初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额,调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

同一控制下企业合并进行过程中发生的各项直接相关费用，除以发行债券方式进行的企业合并，与发行债券相关的佣金、手续费等应按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定进行会计处理外，应于发生时费用化计入当期损益。

(2)非同一控制下的控股合并,购买方应当按照以企业合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。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以及为进行企业合并发生的各项直接相关费用之和。通过多次交换交易分步实现的企业合并，其企业合并成本为每一单项交换交易的成本之和。

购买方对于企业合并成本与确认的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，应视情况分别处理：

A、企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，应确认为商誉。

B、企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,对合并中取得的资产、负债的公允价值、作为合并对价的非现金资产或发行的权益性

合并财务报表的合并范围的确定原则是以控制为基础，即公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权；或公司对被投资单位符合下列条件之一的，均将其纳入合并财务报表的范围：

①通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上的表决权；

②根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策；

③有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员；

④在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

C．合并程序及方法：

合并财务报表以公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由公司编制。

公司统一子公司所采用的会计政策及会计期间，使子公司采用的会计政策、会计期间与公司保持一致。在编制合并会计报表时，遵循重要性原则，抵销母公司与子公司、子公司与子公司之间的内部往来、内部交易及权益性投资项目。

（2）外币财务报表的折算

A、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。实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目、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。

B、利润表中的收入和费用项目，采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。如资产负债表日的即期汇率与交易发生日的即期汇率变动不大，采用资产负债表日的即期汇率折算。当资产负债表日的即期汇率与交易发生日的即期汇率变动较大且难以按照交易发生日的即期汇率进行折算，则按照最稳健的方法折算。

按照上述 A、B 项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。外币财务报表折算差额于处置时计入处置当期损益。

7、现金及现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指公司持有的期限短（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现金、价值变动风险很

不改变其记账本位币金额。

（3）对以公允价值计量的外币非货币性项目，按公允价值确定日即期汇率折算，由此产生的汇兑损益作为公允价值变动，计入当期损益。

外币汇兑损益除与购建或者生产符合资本化条件的资产有关的外币专门借款产生的汇兑损益，在资产达到预定可使用或者可销售状态前计入符合资本化条件的资产的成本，其余均计入当期损益。

9、金融工具

（1）分类

金融工具分为下列五类：

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

B、持有至到期投资；

C、贷款和应收款项；

D、可供出售金融资产；

E、其他金融负债。

（2）确认依据和计量方法

金融工具的确认依据为：当公司成为金融工具合同的一方时，确认与之相关的金融资产或金融负债。

金融工具的计量方法：

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

B、持有至到期投资：按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已宣告发放债券利息的，单独确认为应收项目。持有期间按照实际利率法确认利息收入，计入投资收益。实际利率与票面利率差别很小的，可按票面利率计算利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

C、应收款项：按从购货方应收的合同或协议价款作为初始入账金额。单项金额重大的应收款项持有期间采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

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

处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入当期损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

E、其他金融负债：按其公允价值和相关交易费用之和作为初始入账金额，除《企业会计准则第 22 号——金融工具确认与计量》第三十三条规定的三种情况外，按摊余成本进行后续计量。

（3）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场的报价确定其公允价值，活跃市场的报价包括易于定期从交易所、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额的价格；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，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的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移的确认

<table>
<tr><td colspan="2">情形</td><td>确认结果</td></tr>
<tr><td colspan="2">已转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬</td><td rowspan="2">终止确认该金融资产(确认新资产/负债)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">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</td><td>放弃了对该金融资产控制</td></tr>
<tr><td>未放弃对该金融资产控制</td><td>按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关资产和负债及任何保留权益</td></tr>
<tr><td>保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬</td><td colspan="2">继续确认该金融资产,并将收益确认为负债</td></tr>
</table>

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

A、金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将下列两项金额的差额计入当期损益：所转移金融资产的账面价值；因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

B、金融资产部分转移满足终止确认条件的，应当将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：终止确认部分的账面价值；终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

（5）金融负债的终止确认条件

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。如存在下列情况：

A、公司将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托，不应当终止确认该金融负债。

B、公司与债权人之间签订协议(不涉及债务重组所指情形)，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，应当终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

（6）金融资产减值测试和减值准备计提方法

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试。

期末对持有至到期投资的账面价值进行检查，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流繹值之检搽b爰凭9确认减趾它猼

注：对单项测试未减值的应收款项，汇同单项金额不重大的应收款项，按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。具体为：

A、对于有明显特征表明款项难以收回的组合，按估计的损失率确定减值损失。

B、对于有确凿证据表明款项可以收回的组合，不确定减值损失。确凿证据主要为：

①本公司已于下一年初收到款项。

②本公司已取得对方提供的足额抵押资产。

③因工程未决算而由本公司预借给施工方的工程款，该预借款明显低于施工方已完成的工程量。

④相关合同已明示损失风险由他方承担的应收款项，且本公司已取得相应的备抵资产。

（3）其他单项金额不重大的组合，以账龄为标准计提坏账准备。

（4）短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

（5）公司确认坏账的标准是：

因债务人破产，依照法律程序清偿后，确定无法收回的应收款项；

因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确定无法收回的应收款项；

因债务人逾期三年未履行偿债义务，并且有确凿证据表明无法收回或收回的可能性不大的应收款项。

11、存货

（1）存货的分类

公司存货是指在生产经营过程中持有以备销售，或者仍然处在生产过程，或者在生产或提供劳务过程中将消耗的材料或物资等。存货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原材料、周转材料、工程施工、库存商品、低值易耗品；属于房地产开发业务的存货分为原材料、周转材料、开发成本、开发产品、低值易耗品等。存货按取得时的实际成本入账，投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。

（2）发出存货的计价方法

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

发出存货的计价方法：存货发出时对大宗存货采用个别计价法，其他存货采用加权平均法。

（3）房地产业务的存货核算方法

A、开发用土地的核算方法：开发用土地在取得时，按实际成本计入“无形资产”，土地投入开发建设时从“无形资产”转入“开发成本”。

①同一控制下的企业合并，以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得的被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。

同一控制下企业合并形成的长期股权投资，如子公司按照改制时的资产、负债评

按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部份，相应减少长期股权投资的账面价值。公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，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。公司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。如果被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照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公司在收液 l芑隰J-氄益踔 a +瀠K

取 耽

公司能够取得与投资性房地产相关的租金收入或增值收益以及投资性房地产的成本能够可靠计量时，公司按购置或建造的实际支出对其进行初始计量。

本公司根据管理层主要意图或目的确认投资性房地产。对持有以备经营出租的空置建筑物，如董事会或类似机构作出书面决议，明确表明将其用于经营租出且持有意图短期内不再发生变化的，即使尚未签定租赁协议，也视为投资性房地产。这里的空置建筑物，是指新购入、自行建造或开发完成但尚未使用的建筑物，以及不再用于日常生产经营活动且经整理后达到可经营出租状态的建筑物。

公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。在成本模式下，公司按照本会计政策之第 14 项固定资产及折旧和第 17 项无形资产的规定，对投资性房地产进行计量，计提折旧或摊销。

投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产，将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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，应当终止确认该项投资性房地产。公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

期末，公司按投资性房地产的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当投资性房地产可收回金额低于账面价值时，则按其差额计提投资性房地产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

14、固定资产

（1）固定资产的确认条件

固定资产系使用寿命超过一个会计年度，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理所持有的房屋及建筑物、机器设备、电子设备、器具及家具、运输设备。本公司将固定资产分类为房屋建筑物、运输设备、生产及施工设备及其他设备。

固定资产的计价方法：固定资产按照成本进行初始计量。投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。企业对固定资产使用过程中发生的更新改造支出、大修理费用等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。

非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》、《企业会计准则第 20 号——企业合并》和《企业会计准则第 21 号——租赁》确定。

（2）各类固定资产的折旧方法

采用年限平均法。

公司租赁资产符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁固定资产：

A、在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；

B、承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；

C、即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的 75%以上；

D、承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；

E、租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

在租赁开始日，公司将租赁开始日租赁资产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，融资租入固定资产的折旧政策与自有固定资产一致。

15、在建工程

在建工程以实际成本计价。其中为工程建设项目而发生的借款利息支出和外币折算差额按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》的有关规定资本化或计入当期损益。在建工程在达到预计使用状态之日起不论工程是否办理竣工决算均转入固定资产，对于未办理竣工决算手续的待办理完毕后再作调整。

期末，公司按在建工程的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当在建工程可收回金额低于账面价值时，则按单项工程可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

16、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

借款费用包括因借款发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，包括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，开始资本化：

A、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;

B、借款费用已发生;

C、为使资产达到预计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）借款费用资本化的期间

为购建或者生产符合资本化条件的资产发生的借款费用，满足上述资本化条件的，在该资产达到预定可使用或者可销售状态前所发生的，计入该资产的成本，若资产的购建或者生产活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始；当所购建或生产的资产达到预定可使用或者销售状态时，停止其借款费用的资本化。在达到预定可使用或者可销售状态后所发生的借款费用，于发生当期直接计入财务费用。

（3）借款费用资本化金额的计算方法

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，按照下列规定确定：

力使用或出售无形资产;

E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

对于以前期间已经费用化的开发阶段的支出不再调整。

（2）无形资产摊销

公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命有限的无形资产自无形资产可供使用时起，至不再作为无形资产确认时止，采用直线法平均摊销，计入损益。对于使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。公司于每年年度终了，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。如果无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，改变摊销期限和摊销方法。公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，并按上述规定处理。

（3）房地产开发用土地在取得时，按实际成本计入无形资产，土地投入开发建设时从无形资产转入存货。房地产开发用土地不进行摊销。

（4）购入房屋建筑物时，如果成本可以在建筑物和土地使用权之间进行分配，则将土地使用权应分摊的金额计入无形资产，建筑物应分摊的金额计入固定资产；如果成本难以在建筑物和土地使用权之间合理分配的，则全部作为固定资产核算。

（5）无形资产减值准备

期末，公司按无形资产的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当无形资产可收回金额低于账面价值时，则按其差额提取无形资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

18、长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出等。长期待摊费用在相关项目的受益期内平均摊销。

19、附回购条件的资产转让

售后回购，是指销售商品的同时，公司同意日后再将同样或类似的商品购回的销售方式。公司根据合同或协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。若售后回购交易属于融资交易的，商品所有权上的主要风险和报酬没有转移，不应确认收入；回购价格大于原售价的差额，公司在回购期间按期计提利息费用，计入财务费用。

20、预计负债

公司如果与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）该义务的履行可能导致经济利益的流出；(3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿时，或者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。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

在资产负债表日，公司对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

21、股份支付及权益工具

1）股份支付的种类

公司的股份支付分为以现金结算的股份支付和以权益结算的股份支付。

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内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和相应的负债。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）权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型至少考虑以下因素：①期权的行权价格；②期权的有效期；③标的股份的现行价格；④股价预计波动率；⑤股份的预计股利；⑥期权有效期内的无风险利率。

（3）确认可行权权益工具最佳估计数量的依据

在等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

根据上述权益工具的公允价值和预计可行权的权益工具数量，计算截至当期累计应确认的成本费用金额，再减去前期累计已确认金额，作为当期应确认的成本费用金额。

（4）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

无论已授予的权益工具的条款和条件如何修改，甚至取消权益工具的授予或结算

该权益工具，公司都应至少确认按照所授予的权益工具在授予日的公允价值来计量获取的相应的服务，除非因不能满足权益工具的可行权条件（除市场条件外）而无法可行权。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），公司应当：

A、将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额。

B、在取消或结算时支付给职工的所有款项均应作为权益的回购处理，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用。

C、如果向职工授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，公司应以处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

22、回购本公司股份

公司回购自身权益工具支付的对价和交易费用，应当减少所有者权益。

公司按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资，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，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；如低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积⑾ 善泵鍷}l^L?:权益

供劳务的收入。在资产负债表日提供劳务交易的结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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，并按相同的金额结转劳务成本。

已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，应当将已经发生的劳务成本转入当期损益，不确认提供劳务收入。

物业管理收入：在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入。

（3）让渡资产使用权：提供资金的利息收入，按照他人使用公司货币资金的时间和实际利率计算确定；他人使用公司非现金资产，发生的使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。让渡资产使用权收入应同时满足下列条件的，予以确认：

A、相关的经济利益很可能流入企业；

B、收入的金额能够可靠地计量。

（4）物业出租：

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认租金收入。

提供免租期的物业出租，将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配，免租期内确认租金收入。

物业出租发生的初始直接费用，是指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手续费、律师费、差旅费、印花税等，计入当期损益；金额较大的予以资本化，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。

（5）建造合同：

A、在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。确定合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例，或按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例，或按实际测定的完工进度。

B、对于建造合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：

①合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。

②合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

C、合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

（6）利息收入：利息收入按照相关金融资产和金融负债的摊余成本采用实际利率法计算，并计入当期损益。

24、政府补助

（1）确认原则

政府补助同时满足下列条件，予以确认：

A、企业能够满足政府补助所附条件;

B、企业能够收到政府补助。

（2）计量

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量;公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

（3）会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

A、用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。

B、用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

25、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）公司在取得资产、负债时，C

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：该项交易不是企业合并；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）。

B、公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认相应的递延所得税负债。但是，同时满足下列条件的除外：

①投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；

②该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（4）所得税费用计量

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：

A、企业合并；

B、直接在所有者权益中确认的交易或事项。

（5）递延所得税资产的减值

A、在资产负债表日应当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。除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外，其他的情况应减记当期的所得税费用。

B、在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

26、融资租赁、经营租赁

（1）融资租赁和经营租赁的认定标准

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

A、在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

B、韃豵/ 饧拮什 乃选虮丌

差额作为未确认融资费用。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手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用（下同），计入租入资产价值。在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。或有租金在实际发生时计入当期损益。

B、出租人的会计处理

在租赁期开始日，出租人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。

未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

（3）经营租赁的主要会计处理

对于经营租赁的租金，出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人、承租人发生的初始直接费用，计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

27、持有待售资产

公司将已经作出处置决议、已经与受让方签订了不可撤销的转让协议、并且该项转让将在一年内完成的固定资产、无形资产、成本模式后续计量的投资性房地产、长期股权投资等非流动资产（不包括递延所得税资产），划分为持有待售。公司按账面价值与预计可变现净值孰低者计量持有待售的非流动资产，账面价值高于预计可变现净值之间的差额确认为资产减值损失。于资产负债表日，持有待售的非流动资产按其资产类别分别列于各资产项目中。

28、资产证券化业务

公司设立特殊目的主体作为结构化融资的载体，公司把金融资产转移到特殊目的主体，如果公司能够控制该特殊目的主体，这些特殊目的主体则视同为子公司而纳入公司合并财务报表的范围。

公司出售金融资产作出承诺，已转移的金融资产将来发生信用损失时，由公司进行全额补偿，公司实质上保留了该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，公司未终止确认所出售的金融资产。

资产证券化募集的资金列专项应付款，资产证券化融资费用（包括财务顾问费、

银行担保费等）列入当期财务费用，收益权与实际募集的委托资金差额列长期待摊费用，在存续期内按证券化实施的项目进行摊销列入财务费用。

29、套期会计

套期会计方法，是指在相同会计期间将套期工具和被套期项目公允价值变动的抵销结果计入当期损益的方法。

套期工具是指公司为规避外汇风险、利率风险、商品价格风险、股票价格风险、信用风险等所使用的衍生工具，分为公允价值套期、现金流量套期和境外净投资套期。对于满足下列条件的套期工具，运用套期会计方法进行处理：

（1）在套期开始时，公司对套期关系(即套期工具和被套期项目之间的关系)有正式指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和套期策略的正式书面文件；

（2）该套期预期高度有效，且符合公司最初为该套期关系所确定的风险管理策略；

（3）对预期交易的现金流量套期，预期交易应当很可能发生，且必须使公司面临最终将影响损益的现金流量变动风险；

（4）套期有效性能够可靠地计量；

（5）公司应当持续地对套期有效性进行评价，并确保该套期在套期关系被指定的会计期间内高度有效。

公允价值套期满足上述条件的，公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。

现金流量套期满足上述条件的，套期利得或损失中属于有效套期的部分计入资本公积，无效部分计入当期损益。对于被套期项目为预期交易且该预期交易使公司随后确认一项金融资产或金融负债的，原确认为资本公积的利得或损失在该金融资产或金融负债影响公司损益的相同期间转出，计入当期损益。

境外经营净投资套期满足上述条件的，公司应按类似于现金流量套期会计的规定处理：

（1）套期工具形成的利得或损失中属于有效套期的部分，应当直接确认为所有者权益，并单列项目反映。

处置境外经营时，上述在所有者权益中单列项目反映的套期工具利得或损失应当转出，计入当期损益。

（2）套期工具形成的利得或损失中属于无效套期的部分，应当计入当期损益。

不符合上述条件的其他公允价值套期、现金流量套期和境外净投资套期，其公允价值变动直接计入当期损益。

30、分部报告

（1）本公司以地区分部和业务分部为报告形式。

地区分部 益

业务分部，是指本公司内可区分的、能够提供单项或一组相关产品或劳务的组成部分。该组成部分承担了不同于其他组成部分的风险和报酬。

（2）业务分部或地区分部的大部分收入是对外交易收入，且满足下列条件之一的，将其确定为报告分部：

A、该分部的分部收入占所有分部收入合计的 10%或者以上；

B、该分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或者所有亏损分部亏损合计额的绝对额两者中较大者的 10%或者以上；

C、该分部的分部资产占所有分部资产合计额的 10%或者以上。

本公司根据风险和报酬的不同确定主要报告形式和次要报告形式披露分部信息。

31、重要会计政策的确定依据和会计估计中所采用的关键假设和不确定因素

由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

本公司基于稳健性原则进行会计核算，尽可能减少这些判断、估计和假设对各期财务报表的影响。

（1）投资性房地产及固定资产预计可使用年限和预计残值

本公司就投资性房地产及固定资产所确定的可使用年限和残值是根据对类似性质及功能的投资性房地产及固定资产的实际可使用年限和残值的历史经验为基础，可能因技术进步等不可控因素而发生重大改变。当固定资产预计可使用年限和残值少于先前估计，本公司将根据实际情况重新会计估计。

（2）递延所得税资产(负债)的确认

基于本公司的历史经验，国内税务部门对坏账损失核销审批所需的材料十分严格，在多数情况下，坏账损失难以通过税务部门的核销审批。因此，本公司仅对可能转回或抵税的坏账准备项目涉及的递延所得税资产进行确认。

受香港税务条例所限，本公司所属的香港子公司来源于香港境外的收益和支出不用缴纳税收和不能抵扣税收，因此本公司不对香港子公司持有的相关资产所产生的存货跌价准备、固定资产减值准备及长期投资减值准备涉及的递延所得税资产进行确认。

本公司所属的部分子公司存在以前年度未弥补亏损，当本公司无法合理预期此类子公司在以后年度是否能够盈利及盈利金额时，本公司不予以确认递延所得税资产。

（3）建造合同

合同的收入均按完工百分比法确认，如发生预计损失，即计入当期损失。本公司

管理层根据建造合同的预算和其他相关工程资料，估计建造工程的收入和成本。由于建造合同具有长期性和易变化性，在合同执行过程中，本公司会根据实际情况对收入及成本的估计进行复核及修订，并全部计入修订当期的损益。

（4）坏账准备

本公司根据应收款项的可收回性为判断基础确认坏账准备。当存在迹象表明应收款项无法收回时需要确认坏账准备。坏账准备的确认需要运用判断和估计。如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变的期间的应收款项账面价值。

（5）其他资产减值准备

本公司根据相关资产的可收回金额为判断基础确认资产减值准备，需要运用判断和估计。如重新估计结果与现有估计存在差异，除准则规定不予转回的差异外，该差异将会影响估计改变的期间的相关资产账面价值。

（6）税项

本公司根据国家的税收法规对经营中产生的各项税费进行计提缴纳，但部分税费的计缴存在不确定性，可能与以后的税收清算存在差异，当差异发生时，本公司会根据实际情况将差异计入当期损益。

（7）房地产开发成本

本公司通常依据工程决算金额确认开发成本，但部分工程决算可能花费较长时间，本公司需要按照开发项目的预算成本、工程签证及材料人工价格调整等因素进行判断和预计。如此类工程的决算成本和预计成本存在差异，当差异发生时，本公司会根据实际情况将差异计入当期损益。

32、主要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更本报告期主要会计政策无变更。

（2）会计估计变更

本报告期主要会计估计无变更。

33、前期会计差错更正

本报告期无前期会计差错更正。

（34、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

（1）主要资产减值准备确定方法

在资产负债表日，公司判断资产是否存在可能产生减值的迹象，可能发生资产减值的迹象包括：

A、资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

B、经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

C、市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预

计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

D、有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

E、资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

F、企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期；

G、企业所有者权益的账面价值远高于其市值；

H、其他表明资产可能已经发生减值的迹象。若存在减值迹象的，公司估计其可收回金额。可收回金额低于其账面价值的，按差额计提资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。具体见相关科目。

（2）商誉

商誉是指在非同一控制下的企业合并下，购买方的合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。初始确认后的商誉，应当以其成本扣除累计减值准备后的金额计量。

公司在每年年度终了对企业合并所形成的商誉进行减值测试。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，则先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，则就其差额确认减值损失，资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

（3）职工薪酬

职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出，包括职工工资、奖金、津贴和补贴；职工福利费；养老保险、失业保险、工伤保险等社会保险费；住房公积金；工会经费和职工教育经费；非货币性福利；因解除与职工的劳动关系给予的补偿；其他与获得职工提供的服务相关支出。

A、以股份为基础的薪酬见附注二、21

B、辞退福利

公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，当公司已经制定正式的解除劳动关系计划（或提出自愿裁减建议）并即将实施，且公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益。

C、其他方式的职工薪酬

公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除辞退福利外，根据职工提供服务的受益对象计入相应的产品成本、劳务成本及资产成本。

35、金融工具管理风险和政策

本公司的主要金融工具包括应收账款、其他应收款、可供出售的金融资产、应付账款、其他应付款、短期借款及长期借款。涉及该等金融工具的风险及如何减少该等风险的政策如下文所述。

（1）外汇风险

本公司的记账本位币为人民币，大部分交易以人民币结算。然而，本公司的境外业务（主要在香港、肯尼亚和赤道几内亚）大部分以外币结算，人民币及结算外币存在自由兑换的限制和汇率波动风险。本公司十分重视该等汇率风险，在实际操作中对于合同支付款项尽可能采用预期贬值的货币做为结算货币，对于合同应收款项尽可能采用预期升值的货币做为结算货币。同时本公司正在调研套期保值的可行性，以更好地规避长期合同可能产生的汇率风险。

（2）境外合同风险

境外建造合同占本公司的业务比重越来越大，合同所在地的政治环境和经济环境可能对本公司产生影响。对于此等风险，本公司长期以来就十分关注，并具备了丰富的境外施工经验和技术、管理、外事人才，本公司及前身从事境外工程承包业务逾 30 年，正如前文所述，本公司 1995、1996 年被国家外经贸部评为全国最大 50 家外经公司排名第十四位，1994～2008 连续十五年被评为全球最大的 225 家国际承包商之一，并六次荣获“国际知名承包商”奖牌。

（3）价格风险

由于本公司的投资包括分类为须按公允价值列示的可供出售金融资产，因此本公司须承担权益证券的价格风险。本公司对此采取的目标是在风险可控的前提下保证全体股东的利益最大化。

（4）流动资金风险

由于本公司主要从事资本密集型业务，故本公司应确保维持足够现金及信贷融资以满足自身的流动资金所需。本公司通过经营业务产生的资金及银行借款来筹措营运资金。本公司日常十分重视资金管理，近年来更加强调资金的集中管理和统筹使用原则，以确保资金的使用效益和全体股东的利益最大化。

三、税项

1、主要税种及税率如下：

A、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。

B、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。

C、土地增值税：按应纳税收入的 1%—3%预缴，待开发项目达到国家规定的清算条件时，对土地增值税进行汇算清缴，汇算清缴时按房地产销售收入减扣除项目金额后按超率累进税率 30%-60%计缴。在未达到清算条件时，当所在地土地增值税清算办法明确时，按汇算口径计提土地增值税，否则按预缴率进行计提。

D、所得税：

境内：福建建工集团总公司厦门公司在新税法施行后从 15%的厦门经济特区优惠税率 5 年内逐步过渡到法定税率，2008 年按 18%税率执行，2009 年按 20%税率执行，2010 年按 22%税率执行，2011 年按 24%税率执行，2012 年按 25%税率执行；其余公司的企业所得税适用税率自 2008 年 1 月 1 日从 33%调整为 25%，实际税负为 25%。

境外：香港公司所得税税率 16.5%，肯尼亚项目所得税税率 37.5%，赤道几内亚项目所得税税率 35%，菲律宾项目所得税率 30%。

E、其他税项：按国家有关的具体规定计提缴纳。

2、税收优惠及批文

根据 2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过的中华人民共和国企业所得税法，福建建工集团总公司厦门公司从 15%的厦门经济特区优惠税率 5 年内逐步过渡到法定税率，2008 年按 18%税率执行，2009 年按 20%税率执行，2010 年按 22%税率执行，2011 年按 24%税率执行，2012 年按 25%税率执行。

四、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

（1）通过设立或投资等方式取得的子公司(单位:万元)

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际

					摩托车零部件的批发，零售。（以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定）								
鸿愉有限公司	全资子公司	香港	地产		地产			100	100	是			
拓立投资有限公司	全资子公司	香港	地产	HKD1	地产	HKD1		100	100	是			
长春武夷房地产开发有限公司(注 2)	控股子公司	长春市	房地产开发	1000	房地产开发	510		51	51	否			
重庆武夷房地产开发有限公司	控股子公司	重庆市	房地产开发	8200	房地产开发、房地产销售、物业管理	7742		95	95	是	483.56		
长春宝成置业有限公司（注 3）	控股子公司	长春市	房地产开发	1000	房地产开发、房地销售、物业管理	640		50	50	是	-800.74		
上海武夷建设开发有限公司	全资子公司	上海市	房地产开发等	1500	房地产开发经营，物业管理，室内装潢，建 ， ，覆电K趄冈珠鸽								

注：① 武夷(加拿大)有限公司已停业 5 年以上，并被当地注销登记，资产负债实际已处置完毕，因受限于国有资产处置的审批，至今无法完成清盘。

② 本公司持有长春武夷房地产开发有限公司51%股权，2007年被合资方承包经营，故不纳入合并报表范围。

③ 本公司持有长春宝成置业有限公司50%股权，由本公司承包经营，故纳入合并报表范围。

④ 福建武夷房地产有限公司已停业5年以上，并被当地注销登记，资产负债实际已处置完毕，因受限于国有资产处置的审批，至今无法完成清盘。

⑤ 武夷（美国）有限公司已停业5年以上，并被当地注销登记，资产负债实际已处置完毕，因受限于国有资产处置的审批，至今无法完成清盘。

⑥ 香港福岛建设有限公司已停业5年以上，资产负债实际已处置完毕，因受限于国有资产处置的审批，至今无法完成清盘。

（2）同一控制下企业合并取得的子公司（单位：万元）

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
南京武宁房地产开发有限公司	控股子公司	南京市	房地产开发	USD280	房地产开发、自建商品房销售及相关配套服务	USD238		85	85	是	4,381.72		
福建福煤房地产开发有限公司	全资子公司	福州市	房地产开发	12,000	房地产开发，室内外装饰，建筑材料销售	14000		100	100	是			

保利武夷（香港）开发建设公司（注②）	控股子公司	香港	投资开发	HKD1	投资开发等	HKD1		50	50	是	10,932.41	
南京武夷房地产开发有限公司	控股子公司	南京市	房地产开发	USD300	房地产经营开发、装饰工程及其配套服务	USD300		65	65	是	1,745.42	

與蟹康诜
有限公司（是、②是是

注：①本公司的控股子公司福建华港房地产开发有限公司持有扬州武夷房地产开发有限公司 51%股权。因本公司派出董事人数占 40%，未取得扬州公司实质控制权，本年不并表。

②香港福银财务投资有限公司系以前年度从中国银行福建省分行以港币 1 元受让的股权，受让时已无有价值资产，受让至今均未经营。本公司已对其计提了充足的资产减值准备，并于受让时就准备对其进行清盘，因受限于国有资产处置的审批，至今无法完成清盘。

2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

本公司持有长春宝成置业有限公司 50%股权，由本公司承包经营，裹a ,股权

民币的汇率中间价，具体为 1 港币=人民币 0.8805 元(年初汇率为 0.8819 元)。

（2）2009 年 12 月 31 日，母公司财务报表中包含的香港、肯尼亚、赤道几内亚和菲律宾的财务报表均已折算为人民币列示，折算汇率为中国人民银行 2009 年 12 月 31 日公布的港币及当地中央银行公布的肯尼亚先令、中非法郎和菲律宾比索对人民币的汇率中间价，具体为 1 港币=人民币 0.8805 元(2008 年: 0.8819 元) ，及 1 肯先令=人民币 0.0901 元(2008 年:0.0879 元) ，1 中非法郎=人民币 0.0149 元(2008 年:0.0147 元)，1 菲律宾比索=人民币 0.148 元。

5、分部收入、资产、利润及亏损总额分别占所有分部的 10%以上。

分部报告——业务分部

2009 年度

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	抵销数	合　计
一、							

分部报告——业务分部

2008 年度

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	抵销数	合　计
一、营业收入合计	643,760,664.66	926,408,223.88	16,733,653.98	13,011,373.61	13,917,502.04	-3,383,558.00	1,610,447,860.17
其中：对外交易收入	643,760,664.66	926,408,223.88	-63,957.95	13,011,373.61	19,606,268.83	-3,383,558.00	1,599,339,015.03
分部间交易收入			16,797,611.93		-5,688,766.79		11,108,845.14
二、营业费用	640,091,358.33	712,243,795.09	15,171,618.84	10,407,461.57	17,569,788.38	-236,383.40	1,395,247,638.81
三、营业利润（亏损以负号表示）	3,669,306.33	214,164,428.79	1,562,035.14	2,603,912.04	-3,652,286.34	-3,147,174.60	215,200,221.36
四、资产总额	2,521,406,633.87	3,892,279,552.84					

3,669,306.33

说明：① 年末其他货币资金包括：存出投资款 3570.63 **元和各类保证金** 79,300,515.08 **元。**

② 除各类保证金 Ôª

3、应收股利

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
帐龄一年以内的应收股利						
其中：（1）福建建工混凝土有限公司		826,457.22		826,457.22	尚未收到被投资单位已宣告分配的股利	否
帐龄一年以上的应收股利						
其中：（1）厦门东南亚工程有限公司	46,213.03		46,213.03			
合计	**46,213.03**	**826,457.22**	**46,213.03**	**826,457.22**		

4、应收账款

（1）应收账款按种类披露：

种类	期末数				期初数				分类依据和理由
	账面金额		坏账准备		账面金额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	

/F6 9.12 T

（3）期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例（%）	理由
BADEA（巴代尔基金）	8,467,956.17	84,679.56	1	单项测试未减值的应收款项按账龄计提坏账准备
OPEC(欧派克)	10,439,772.61	104,397.73	1	单项测试未减值的应收款项按账龄计提坏账准备
SAUDI FUND（沙特基金）	13,843,307.14	138,433.07	1	单项测试未减值的应收款项按账龄计提坏账准备
埃德蒙公司	6,420,613.38	64,206.14	1	单项测试未减值的应收款项按账龄计提坏账准备
安徽骏达房地产开发有限公司	1,380,634.34	1,380,634.34	100	估计难以收回，全额计提坏账准备
北京中联光盘公司	223,233.12	223,233.12	100	估计难以收回，全额计提坏账准备
福建建工集团总公司	2,116,884.72		0	系应收工程款，据合同，风险由分包方承担，且本公司已取得相应的备抵资产
福建省交通厅	24,563,177.39		0	系应收工程款，据合同，风险由分包方承担，且本公司已取得相应的备抵资产
福源企业有限公司	1,137,000.00		0	系应收工程款，据合同，风险由分包方承担，且本公司已取得相应的备抵资产
房地产销售应收款	51,014,016.50	510,140.16	1	单项测试未减值的应收款项按账龄计提坏账准备
房地产销售应收款	4,994,576.77	249,728.84	5	单项测试未减值的应收款项按账龄计提坏账准备
肯尼亚工程部	90,571,862.47			

福建省交通厅	客户	24,563,177.39	5 年以上	8.55%	不适用
SAUDI FUND（沙特基金）	客户	13,843,307.14	1 年以内	4.81%	不适用
肯尼亚机场管理局	客户	10,908,789.23	1 年以内	3.79%	不适用
合计		**185,581,040.23**		**64.58%**	

（7）应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例（%）
福建省工业设备安装有限公司	与本公司共同母公司	7,115.96	0.00
安徽骏达房地产开发有限公司	联营企业	1,380,638.34	0.48

（8）本期实际核销的应收账款情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否关联交易产生
厦门文化艺术中心	工程款	1,000.00	整体转让分公司资产，参见本附注九之 5、（7）点	是
泉州市海峡体育中心有限公司	工程款	10,823.73	整体转让分公司资产，参见本附注九之 5、（7）点	是
德化县四星房地产有限责任公司	工程款	37,364.05	整体转让分公司资产，参见本附注九之 5、（7）点	是
泉州市金爵房地产开发有限公司	工程款	1,884.90	整体转让分公司资产，参见本附注九之 5、（7）点	是
泉州市鲤城房地产开发有限公司	工程款	130.00	整体转让分公司资产，参见本附注九之 5、（7）点	是
太平洋电力有限公司	工程款	246.42	整体转让分公司资产，参见本附注九之 5、（7）点	是
晋江中医院	工程款	27,139.35	整体转让分公司资产，参见本附注九之 5、（7）点	是
远太集团(福建)有限公司	工程款	18,400.00	整体转让分公司资产，参见本附注九之 5、（7）点	是

£ ©2IV €Hï ð

1-2 年（含 2 年）	32,281,298.10	6.51	541,925.40	0.21	48,951,534.56	10.58	4,006,650.73	1.55
2-3 年（含 3 年）	11,449,038.81	2.31	2,707,282.70	1.05	13,074,043.21	2.83	1,229,404.33	0.47

长春武夷房地产开发有限公司	2,523,383.72	2,523,383.72	100	估计难以收回，全额计提坏账准备	不适用
厦门宏兴房地产公司	2,330,000.00	2,330,000.00	100	估计难以收回，全额计提坏账准备	不适用
诉讼费	2,328,170.38	23,281.68	1	单项测试未减值的应收款项按账龄计提坏账准备	不适用
厦门雅景房地产公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100	估计难以收回，全额计提坏账准备	不适用
莆田市中院人民法院诉讼费	1,956,920.00	1,956,920.00	100	估计难以收回，全额计提坏账准备	不适用
律师费	1,872,823.50	18,728.24	1	单项测试未减值的应收款项按账龄计提坏账准备	不适用
暂付款	1,580,497.50	15,804.98	1	单项测试未减值的应收款项按账龄计提坏账准备	不适用
胡各庄建筑公司	1,539,565.03	1,539,565.03	100	估计难以收回，全额计提坏账准备	不适用
华凌有限公司(超鹰)	1,537,426.92		0	少数股东借款，不存在损失	不适用
香港武夷（福建）房地产有限公司	1,477,209.03	1,465,612.51	99	按估计损失金额计提坏账准备	不适用
海淀二建	1,430,577.85	1,430,577.85	100	估计难以收回，全额计提坏账准备	不适用
律师费	1,256,330.65	62,816.54	5	单项测试未减值的应收款项按账龄计提坏账准备	不适用
重庆南滨路管理委员会	1,144,287.10			代政府支付拆迁补偿款，不存在损失	不适用

福建华辰房地产有限公司	客户	27,000,000.00	1 至 2 年	5.45%
合计		**278,708,359.29**		**56.22%**

（8）应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例（%）
福建置地房地产公司	控股子公司	3,417,686.00	0.69

5118,9748006.22%

7、存货

（1）存货分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
一、工程承包业务等：						
1.原材料（库存材料）	38,587,408.51		38,587,408.51	57,838,330.17		57,838,330.17
2.库存设备	1,066,150.15		1,066,150.15			
3.在产品（未完施工）	116,049,488.54	1,730,643.26	114,318,845.28	22,449,708.18	1,857,143.26	20,592,564.92
4.低值易耗品						
5.库存商品	52,543.70	52,543.70		52,627.24	52,627.24	
小 计	155,755,590.90	1,783,186.96	153,972,403.94	80,340,665.59	1,909,770.50	78,430,895.09
二、房地产开发业务：						
1.原材料（库存材料）	5,598.00		5,598.00	5,598.00		5,598.00
2.库存设备						
3.开发成本	1,601,006,993.91	10,380,432.48	1,590,626,561.43	1,829,862,598.40	10,396,937.42	1,819,465,660.98
4.开发产品	351,348,531.22	7,522,603.30	343,825,927.92	434,183,797.10	7,662,905.58	426,520,891.52
5.分期收款开发产品						
6.出租开发产品						
7.周转房						
8.低值易耗品						
小 计	**1,952,361,123.13**	**17,903,035.78**	**1,934,458,087.35**	**2,264,051,993.50**	**18,059,843.00**	**2,245,992,150.50**
合 计	**2,108,116,714.03**	**19,686,222.74**	**2,088,430,491.29**	**2,344,392,659.09**	**19,969,613.50**	**2,324,423,045.59**

2009 年 12 月 31 日,共有账面价值 560,096,480.11 元的存货用于银行贷款抵押担保，具体可以参见附注五、“17、所有权受到限制的资产”；全年利息资本化金额为 42,404,122.35 元。

（2）9./F2 12 D <B9B2D3D0D5CBf 1706.36 14 T(2009) Tj 26.88706.36 14 T(2009) Tj

福州武夷国际城	2007	14,131,264.47		11,484,923.18	2,646,341.29
福州武夷嘉园	2006	32,022,759.63	5,245.38		32,028,005.01
长春武夷嘉园	2008	37,858,494.13	376,053.55	17,006,345.00	21,228,202.68
重庆武夷滨江	2009		160,385,702.56	160,385,702.56	
北京武夷花园	2007	10,466,312.64	443,866.55	7,192,586.70	3,717,592.49
南京武夷花园	2002		942,779.45		942,779.45
南京武夷商城	2005		494,764.59		494,764.59
南京“武夷绿洲”一期赏桂苑	2003	21,016,737.45	670,166.99	10,967,147.19	10,719,757.25
南京“武夷绿洲”二期观竹苑	2007	23,838,277.81	44,684,145.39	65,007,005.62	3,515,417.58
南京“武夷绿洲”三期品茗苑	2007	8,425,232.96	165,766,542.02	170,652,075.58	3,539,699.40
枫林花园车位	1995	107,679.99		170.94	107,509.05
厦门武夷花园车位	1996	166,679.10		264.60	166,414.50
福怡大厦 4 个铺位		29,825,153.79		29,825,153.79	
南和行大厦	1997	130,433,009.99		2,131,581.43	128,301,428.56
漳州瑞京花园	2000				
漳州武夷名仕园	2008	12,788,094.40		6,485,865.66	6,302,228.74
互爱新村杂物间	1998	84,222.27			84,222.27
双抛桥一里上商品房	1994	56,059.28			56,059.28
合　　计		**434,183,797.10**	**907,407,954.22**	**990,243,220.10**	**351,348,531.22**

（3）开发成本分类项目如下

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	年末余额	年初余额
福州上街项目	2007		2009			423,428.73
南平武夷花园五期		2010	2012	92,000,000.00	7,983,705.79	1,377,430.69
北京武夷花园	2007			重新规划中	435,598,296.33	532,171,211.21
诏安武夷名仕园项目		2010	2014	201,000,000.00	808,508.62	360,071.50
南京武夷花园	2003		2004			1,903,562.57
南京武夷商城 C 组团		2010	2014	240,000,000.00	21,644,129.51	59,542,041.46
南京水岸家园	2008		2013	800,000,000.00	297,024,890.15	81,475,087.49
南京武夷绿洲	2007		2012	750,000,000.00	282,316,064.52	417,745,327.54
重庆武夷滨江项目	2002		2016	1,400,000,000.00	417,331,552.49	373,617,793.05
长春武夷嘉园	2008		2010	27,500,000.00	22,811,094.01	12,373,940.11
涵江黄安区 A 地块一期		2010	2014	400,000,000.00	4,917,263.96	1,217,495.00
福州武夷绿洲	2007		2009	550,000,000.00		279,054,035.18
建瓯武夷花园(一期)		2010	2014	210,000,000.00	6,930,536.99	4,985,133.42
福州仓山区建新镇地块					115,217.00	115,217.00
香港筲箕湾 184 号物业					36,560,721.20	37,022,267.04
香港九龙露明道 8 号					4,489,599.86	4,579,228.66
香港永兴街 3 号物业					21,259,469.99	
香港九龙白加士街 121-123 号地铺及阁楼					19,682,661.78	
北帝街 105、111 号					21,533,281.71	21,899,327.75
合　　计				**4,670,500,000.00**	**1,601,006,993.91**	**1,829,862,598.40**

（4）存货跌价准备

存货总类	年初账面余额	本年计提额	本年减少额		报表折算汇率变动	年末账面余额
			转回	转销		
一、工程承包业务等						
在产品（未完施工）	1,857,143.26	236,730.35		363,230.35		1,730,643.26
库存商品	52,627.24				-83.54	52,543.70

9、长期股权投资

（1）对合营企业投资和联营企业投资

被投资单位的名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	初始投资成本	注册资本	本公司持股比例（%）	本公司在被投资单位表决权比例（%）
联营企业								
福建建工混凝土有限公司	有限责任公司	福州	黄国煌	生产混凝土	15,750,000.00	35,000,000.00	45.00%	45.00%
安徽骏达房地产开发有限公司	有限责任公司	宿州	吴林	房地产开发	8,200,000.00	20,000,000.00	41.00%	41.00%
福建华融科技股份有限公司	股份有限公司	福州	高敏华	电子器材销售	11,500,000.00	51,180,000.00	20.93%	20.93%
澳洲 SANC.NOMINEES PTY LTD	股份有限公司	澳洲		地产开发	AUD4,471,000		19.96%	19.96%
福建省武夷山旅游开发公司	有限责任公司	武夷山			197,840.61		5.00%	5.00%
福建武夷房地产有限公司	有限责任公司	福州	张仲平	房地产	10,200,000.00	17,000,000.00	60.00%	60.00%
福建中福对外劳务合作公司	有限责任公司	福州	蒋湘赛	劳务派遣、对外贸易	1,410,000.00	5,000,000.00	30.00%	30.00%

泉州武夷物业管理公司	有限责任公司	泉州	佘祖忆	物业管理	HKD500,000	500,000.00	50.00%	50.00%
武夷国泰投资公司	有限责任公司				13,500,000.00		45.00%	45.00%
香港武夷装修工程（福州）公司	有限责任公司	福州	陈友发	室内装饰装修	565,900.00	10,000,000.00	5.00%	5.00%
厦门广汇川物业管理公司	有限责任公司	厦门	李漫生	物业管理	302,200.00	1,510,000.00	20.00%	20.00%
扬州武夷房地产开发有限公司	有限责任公司	扬州	王克仁	房地产开发	5,100,000.00	10,000,000.00	29.80%	29.80%
漳州银冠房地产有限公司	有限责任公司	漳州	段永利	房地产	HKD3,548,285.98	12,600,000.00	30.00%	30.00%
中厚投资有限公司	有限责任公司	香港		房地产	HKD5,000.00	HKD10,000.00	50.00%	50.00%

被投资单位的名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润	关联关系	组织机构代码
联营企业							
福建建工混凝土有限公司	55,057,661.45	16,177,542.78	38,880,118.67	48,726,430.29	-2,106,902.9	联营	61134306-1
安徽骏达房地产开发有限公司	48,130,540.00	36,505,448.35	9,022,155.11	-	-2,602,936.62	联营	71992204-9 ° ¸ £ ½¨ » ª È Ñ ƒ ü

马来西亚新山（1）	-	-	-	-	-	联营	不适用
南平来舟房地产有限公司	-	-	-	-	-	联营	
北京燕山大酒店有限公司	26,356,603.48	35,433,263.05	-9,076,659.57	38,477,218.12	1,395,965.86	联营	60002274-8
南平三江房地产有限公司	28,864,219.77	3,856,174.45	25,008,045.32	762,052.00	311,283.22	联营	61105510-7
南平时代房地产有限公司	25,421,254.35	5,914,082.27	19,507,172.08	5,980,542.56	1,538,565.16	联营	61105709-0
泉州武夷物业管理公司						联营	
武夷国泰投资公司	40,521,222.64	10,026,078.31	30,495,144.33			联营	
香港武夷装修工程（福州）公司	24,959,824.32	13,626,536.63	11,333,287.69	56,688,902.39	209,641.71	联营	61132014-2
厦门广汇川物业管理公司	979,721.24	338,094.42	641,626.82	405,889.12	-44,318.57	联营	15499493-3
扬州武夷房地产开发有限公司	53,595,856.02	42,643,168.3	10,952,687.72	29,079,347.09	1,831,337.83	联营	79231483-2
漳州银冠房地产有限公司	16,469,029.51	5,115,917.33	11,353,112.18	930,939.00	92,798.44	联营	61151638-0
中厚投资有限公司	hkd20430.55	HKD145929	HKD-125498.45	-	HKD-4133.6	联营	不适用

说明：合营企业、联营企业的重要会计政策、会计估计与公司的会计政策、会计估计不存在重大差异。

单位：元

本	期初数	增减变动	期末数	在被投资单位持股比例（%）	在被投资单位表决权比例（%）	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利

[redacted]

南平三江房地产有限公司	权益法	HKD7,712,419.62	6,510,860.74	83,049.09	6,593,909.83	30%	30%				
南平时代房地产有限公司	权益法	T Q [illegible] 475.04 8.4 [illegible] 79.8T 281.52 [illegible] Tc 59.2 [illegible] Tw ( ) Tj 5.5 Q BT 256.32 476.88 TD 5.2.45178.5 0.065 0.06 Tw (B9711.37) Tj3,548,244 982 475.2 5.04 8.4 re4804									

福州美伦大饭店有限公司	成本法	144,205,440.00	143,293,890.68		143,293,890.68	42.16%	42.16%				
武夷国泰投资公司	成本法	13,500,000.00	13,731,423.33		13,731,423.33	45%	45%		11,221,423.33		
厦门莲富大厦	成本法					33.33%	33.33%				
厦门广汇川物业管理公司	成本法	302,200.00	5,265.82		5,265.82	20%	20%				
元帅庙改建部	成本法	4,526,193.01	4,526,193.01		4,526,193.01	50%	50%		3,546,193.01		
北京燕山大酒店有限公司	成本法	HKD29,481,537.00	25,999,767.48	-41,274.15	25,958,493.33	17.50%	17.50%		16,272,993.33	16,272,993.33	
长春武夷房地产开发有限公司	成本法	5,100,000.00	5,537,883.00	-3,537,883	2,000,000	51%	51%				
合计			**293,126,951.31**	**-19,068,546.70**	**274,058,404.61**				**65,400,928.13**	**19,879,702.95**	**826,457.22**

			本期减少	汇率变动	期末数
			984,037.11	-107,048.15	160,722,467.15
			984,037.11	-107,048.15	160,722,467.15
		.18	885,633.40	-49,961.21	50,959,000.74
		.18	885,633.40	-49,961.21	50,959,000.74
		.18	98,403.71	-57,086.94	109,763,466.41
		.18	98,403.71	-57,086.94	109,763,466.41
				-8,000.37	5,031,651.59
				-8,000.37	5,031,651.59
		.18	98,403.71	-49,086.57	104,731,814.82
		.18	98,403.71	-49,086.57	104,731,814.82
2、土地使用权					

说明：本期折旧和摊销额 7,463,485.18 **元。**

投资性房地产本期减值准备计提额 0**。**

11、固定资产

项目	期初数	本期增加	本期减少	汇率变动	期末数
一、账面原值合计	**210,523,684.99**	**44,116,272.45**	**5,445,231.81**	**3,270,844.91**	**252,465,570.54**
其中：房屋、建筑物	36,226,713.58	8,340,464.83		-6,924.78	44,560,253.63
机器设备	80,144,622.03	18,515,654.11	226,950.84	1,767,400.39	100,200,725.69
运输设备	44,247,398.40	14,750,595.52	3,093,342.06	668,841.29	56,573,493.15
临时设施	21,225,502.97	175,319.89	442,539.45	509,034.26	21,467,317.67
其他	28,679,448.01	2,334,238.10	1,682,399.46	332,493.75	29,663,780.40
二、累计折旧合计	**98,389,337.74**	**48,133,871.72**	**4,882,963.91**	**1,436,424.50**	**143,076,670.05**
其中：房屋、建筑物	14,551,890.45				

五、固定资产账面价值合计	**112,134,347.25**	**-4,017,599.27**	**562,267.90**	**1,834,420.41**	**109,388,900.49**
其中：房屋、建筑物	21,674,823.13	6,808,798.68		-1,210.09	28,482,411.72
机器设备	47,840,586.73	-3,795,922.81	16,880.29	1,069,050.84	45,096,834.47
运输设备	18,133,673.59	-1,922,547.31	400,334.72	309,807.16	16,120,598.72
临时设施	12,451,020.66	-3,690,815.83	17,701.59	289,734.53	9,032,237.77
其他	12,034,243.14	-1,417,112.00	127,351.30	167,037.97	10,656,817.81

说明：截止 2009 **年** 12 **月** 31 **日，本公司固定资产有账面价值为** 9,657,823.32 **元的房产为银行贷款提供抵押担保，详见附注五、“** 17**、所有权受到限制的资产 ”。**

本期无已经达到预定可使用状态并办理竣工决算未结转固定资产的工程项目。

本期折旧额 48,133,871.72 **元。**

本期由在建工程转入固定资产原价为 7,608,344.42 **元。**

12**、无形资产**

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计	453,468,082.95	1,342,597.75	103,518,322.83	351,292,357.87
1**、建欧武夷土地使用权**	50,000,000.00			50,000,000.00
2**、涵江黄安区** A **地块土地使用权**	82,620,000.00			82,620,000.00
3**、武夷绿洲土地使用权**	39,120,359.61			39,120,359.61
4**、武夷商城土地使用权**	7,777,476.00			7,777,476.00

13、商誉

被投资单位名称或形成商誉事项	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末减值准备

15、递延所得税资产/递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

（1）已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项　　目	年末账面余额	年初账面余额
一、递延所得税资产		
应收账款坏账准备	485,942.51	288,544.75
其他应收款坏账准备	178,950.14	421,327.12
存货跌价准备	1,181,401.74	1,181,401.74
长期股权投资减值准备		
固定资产减值准备		
预计负债		
预提土地增值税		
长期待摊费用摊销		
固定资产折旧		
可抵扣亏损	9,923,322.91	6,942,630.86
未确认收入		
合计	**11,769,617.30**	**8,833,904.47**
二、递延所得税负债		
公允价值变动损益	29,917,771.86	4,829,748.88
存货评估增值	11,726,766.33	13,804,230.72
合计	**41,644,538.19**	**18,633,979.60**

（2）未确认递延所得税资产明细

项　　目	未确认年末余额	未确认年初余额
应收账款坏账准备	1,242,120.33	723,007.65
其他应收款坏账准备	63,874,352.10	63,137,756.32
存货跌价准备	195,948.73	266,796.42
长期股权投资减值准备	16,350,232.03	11,380,306.30
投资性房地产减值准备	1,257,912.90	1,259,912.99
预计负债	500,000.00	1,853,533.59
预提土地增值税		
长期待摊费用摊销		
固定资产折旧		
可抵扣亏损	29,816,054.08	20,731,924.92
未确认收入		
合计	**113,236,620.17**	**20,731,924.92**

（3）未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末数	年初数	备注
2010	14,149,420.09	14,149,420.09	
2011	30,714,788.15	30,714,788.15	
2012	4,883,876.35	5,334,411.52	
2013	5,007,636.36	5,237,676.51	
2014	32,604,927.12		

投资性房地产	2008 年 1 月至 2018 年 2 月	中国工商银行（亚洲）有限公司	32,795,185.68	17,734,110.06
投资性房地产	2009 年 7 月 13 日至 2010 年 7 月 13 日	中国银行福建省分行	162,000,000.00	162,000,000.00
固定资产	2007 年 11 月 30 日至 2009 年 8 月 31 日	中国进出口银行上海分行	100,000,000.00	
可供出售金融资产	2009 年 1 月 16 日至 2010 年 5 月 16 日	招商银行东街支行	80,000,000.00	80,000,000.00

18、短期借款

借款类别	年末账面余额	年初账面余额
信用借款	40,286,380.00	55,439,857.47
抵押借款	212,000,000.00	139,000,000.00
保证借款	554,549,198.82	641,109,231.46
质押借款	80,000,000.00	80,000,000.00
合　　计	**886,835,578.82**	**915,549,088.93**

19、应付票据

种　　类	期末数	期初数
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	1,570,350.00	6,035,694.00
合　　计	**1,570,350.00**	**6,035,694.00**

说明：下一会计期间将到期的金额 1,570,350.00 **元。**

20、应付账款

（1）按账龄列示

账龄	期末数	期初数
1 年内（含 1 年）	428,867,579.94	184,483,842.50
1-2 年（含 2 年）	73,580,700.80	392,670,913.14
2-3 年（含 3 年）	603,003.58	5,641,119.59
3 年以上	39,010,151.88	57,021,589.80
合计	**542,061,436.28**	**0.48 re f 224.4 361, n 2.4 0991 Tf 0.12 224.4 3671.52 274.5**

七、因解除劳动关系给予的补偿		1,135,720.00	1,135,720.00		
八、其他		20,620.00	20,620.00		

¹ Åµèã Ë±òð½ÆÐÐÔº¢

福建涵江武夷房地产开发有限公司	5,700,000.00	借款	1 至 2 年
保函保证金	3,978,700.00	保函保证金	1 至 2 年
重庆巴南建设（集团）有限公司	3,400,000.00	施工保证金	1 至 2 年
保函保证金	3,100,000.00	保函保证金	1 至 2 年
福建涵江武夷房地产开发有限公司	3,000,000.00	借款	1 至 2 年
民生集团有限公司、易自强	2,813,747.13	借款	1 至 2 年
保证金	2,083,000.00	施工保证金	1 至 2 年
福建省工业设备安装有限公司	1,850,000.00	施工保证金	1 至 2 年
工程奖励费	[redacted]04	工程奖励费	1 至 2 年
重庆灯塔建筑工程有限公司	[redacted]00	施工保证金	1 至 2 年
诏安武夷永华房地产有限公司	1,662,000.00	襟Ш 年丿烬\V^^m汪 餽R id至 岩霭 B 福痪 V -	

几）								
北京银行股份有限公司通州支行	2009.07.23	2010.09.10	人民币	5.40%		100,000,000.00		
中国进出口行上海分行(A2)	2008.2.29	2010.7.31	人民币	3.51%浮动利率		75,000,000.00		
中国进出口行上海分行(A2)	2008.2.29	2010.5.31	人民币	3.51%浮动利率		45,000,000.00		
中国进出口行上海分行（赤几）	2008.10.30	2010.4.30	人民币	3.51%浮动利率		13,600,000.00		

29、长期应付款

项 目	期末数	期初数	期限
杏林滨海苑合作款	350,000.00	350,000.00	
福新公寓 1、2 号楼项目合作款	12,275.48	12,275.48	
合计	**362,275.48**	**362,275.48**	

30、股本

项目	期初数	本期增减变动					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1、国家持股	122,697,740						122,697,740
2、国有法人股份	97,585,700						97,585,700
3、其他内资持股							
其中：境内法人持股							
境外自然人持股							
其他							
4、外资持股							
其中： 境外法人持股							
境内自然人持股							
有限售条件股份合计	220,283,440						220,283,440

33、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例(%)
调整前上年末未分配利润	36,194,402.51	
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	36,194,402.51	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	66,323,422.56	
减:提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	11,683,573.20	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	90,834,251.87	

（4）公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
肯尼亚工程部	150,971,559.10	5.53
非洲发展银行	132,125,679.01	4.84
埃德蒙公司	69,373,718.79	2.54
泉州市城建国有资产投资有限公司	60,135,000.00	2.21
江苏瑞恒建设有限公司	44,239,461.00	1.62
合计	**456,845,417.90**	**16.74**

35、营业税金及附加

种　　类	计缴标准	本期发生额	上期发生额
营业税金	3%、5%	112,776,804.26	59,849,756.42
城建税	7%	1,215,610.68	1,430,137.92
教育费附加	1-4%	1,252,780.11	1,120,420.96
基础设施费		-3,244.29	
社会事业发展费		6,597.94	
堤防费	0.1%	530,051.76	479,173.25
资源税		139,927.98	341,576.09
土地增值税	按超率累进税率 30%－60%计缴	137,631,150.02	-16,722,116.09
其他		1,386,839.31	2,315,287.74
合　　计		**254,936,517.77**	**48,814,236.29**

36、投资收益

（1）投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	3,330,000.00	5,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-6,174,771.52	6,634,684.51
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	97,618.25	
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	1,757,260.70	
处置交易性金融资产取得的投资收益	834,567.15	69,750.94
持有到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	3,834,730.50	9,293,856.93
其他	-53,713.02	-53627.10
合计	**3,625,692.06**	**20,944,665.28**

（3）按权益法核算的长期股权投资收Lm琁 收Lmǒ6 A2 uP" 昂甓缺ǜ娓卉 ノ粪#餪

小计		
3、现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小计		
4、外币财务报表折算差额	-581,206.05	-6,765,638.26
减：处置境外经营当期转入损益的净额	-16,332,000.00	
小计	**15,750,793.95**	**-6,765,638.26**
5、其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	**0.00**	**0.00**
合计	**91,014,862.88**	**-70,233,469.84**

42、现金流量表项目注释

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

项　　目	本期发生额	上期发生额
利息收入	9,537,415.25	3,050,873.00
营业外收入	7,959,177.53	3,346,920.19
租金收入	16,123,410.04	14,301,328.46
经营性往来款	241,475,955.26	132,956,700.17
合　　计	**275,095,958.08**	**153,655,821.82**

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

项　　目	本期发生额	上期发生额
管理费用	52,412,392.23	41,813,672.78
营业费用	29,396,754.50	34,130,984.51
财务费用	6,216,188.52	3,537,760.90
营业外支出	3,606,941.03	3,377,914.07
经营性往来款	347,231,657.01	191,788,565.17
合　　计	**438,863,933.29**	**274,648,897.43**

（3）收到的其他与投资活动有关的现金

项　　目	本期发生额	上期发生额
证券存款户产生的利息		393.39
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额（负数）		
合　　计		**393.39**

（4）支付的其他与投资活动有关的现金

项　　目	本期发生额	上期发生额
转让建工集团泉州分公司	9,061,514.02	
合　　计	**9,061,514.02**	

（5）支付的其他与筹资活动有关的现金

项　　目	本期发生额	上期发生额
银行贷款抵押物的保险费、评估费、抵押费等	7,350,314.55	1,918,609.07
银行贷款担保费	16,274,827.42	16,080,366.73
合　　计	23,625,141.97	17,998,975.80

非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、处置子公司及其他营业单位的价格	280,900.00	
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	280,900.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	9,342,414.02	
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-9,061,514.02	
4、处置子公司的净资产	-220,265.76	

六、关联方及关联交易

1

子公司类型	公司类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例（%）	表决权比例（%）	组织机构代码
全资子公司	有限责任公司	香港	陈雄	建筑投资开发	HKD1500	100	100	不适用
全资子公司	有限责任公司	香港	陈雄	工程承包房产开发	HKD2000	100	100	不适用
全资子公司	有限责任公司	香港	陈雄	贸易、投资开发	HKD300	100	100	不适用
全资子公司	有限责任公司	加拿大	陈雄	建筑、房产开发	USD50	100	100	不适用
全资子公司	有限责任公司	厦门市	周应暄	工程总承包	560	100	100	15498642-3
全资子公司	有限责任公司	泉州市	史志强	工程总承包等	1500	100	100	15814315-9
全资子公司	有限责任公司	福州市	林功宝	工程总承包等	2557	100	100	15814060-1
全资子公司	有限责任公司	福州市	黄朗	建材设备经营	348	100	100	15814089-8
全资子公司	有限责任公司	福州市	向其凌	装修、建筑技术	100	100	100	15815527-2
全资子公司	有限责任公司	福州市	薛伟	工程监理	310	100	100	15815588-9

全资

60 福建省

长春武夷房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	长春市	陈魏	房地产开发	1000	51	51	73077071-X
重庆武夷房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	重庆市	赵崇希	房地产开发	8200	95	95	73655629-8
长春宝成置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	长春市	刘忠毅	房地产开发	1000	50	50	73077143X
上海武夷建设开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海市	蒋金川	房地产开发等	1500	100	100	13319675-6
福建武夷房地产有限公司	控股子公司	有限责任公司	福州市	张仲平	房地产开发	1700	60	60	61100127-2
武夷（福建）物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州市	崔胜平	物业管理	300	100	100	75136855-1
南平武夷房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	南平市	于凌学	房地产开发	2800	100	100	61105824-4
福建建瓯武夷房地产开发公司	控股子公司	有限责任公司	建瓯市	王仁智	房地产开发	12500	60	60	66508436-8
福建武夷嘉园房地产开发公司	全资子公司	有限责任公司	涵江市	刘晓群	房地产开发	3000	100	100	66689279-7
漳州武夷房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	漳州市	连明顺	房地产开发	3400	100	100	61145138-8
武夷（美国）有限公司	全资子公司	有限责任公司	美国	连明顺	房地产开发	USD224	100	100	不适用
香港福岛建设有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	连明顺	建筑投资开发	HKD650	60	60	不适用
超鹰工程有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	连明顺	投资开发	HKD1	67.5	67.5	不适用
北京武夷华凌建筑材料有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京	杨乃建	工程承包	HKD200	100	100	80243743-1
丰胜发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	香港	连明顺	投资开发	HKD1	100	100	不适用
福建省建筑工程房地产开发公司	全资子公司	有限责任公司	福州市	刘晓群	房地产开发	1200	100	100	15814362-6
武夷名士（诏安）房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	诏安县	连明顺	房地产开发	2800	100	100	66685105-5
南京武宁房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	南京市	赵崇希	房地产开发	USD280	85	85	73318762-6

福建福煤房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州市	刘晓群	房地产开发	12000	100	100	73363742-0
香港武夷（集团）有限公司	全资子公司	有限责任公司	香港	陈雄	投资开发	HKD2500	100	100	不适用
北京武夷房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京蕨7e - V疬 o FQ o 碴vPR諀 l \						

4、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
安徽骏达房地产开发有限公司	本公司拥有其 41%的股权	71992204-9
澳洲 SANC.NOMINEES PTY LTD	本公司拥有其 19.96%的股权	不适用
北京燕山大酒店有限公司	本公司拥有其 17.5%的股权	60002274-8
长春武夷房地产开发有限公司	本公司拥有其 51%的股权	
福岛建设有限公司	本公司拥有其 60%的股权	不适用
福建安福房地产公司	本公司拥有其 50%的股权	
福建涵江武夷房地产开发有限公司	本公司拥有其 25%的股权	61125284-8
福建华融科技股份有限公司	本公司拥有其 20.93%的股权	26018179-2
福建建工混凝土有限公司	本公司拥有其 45%的股权	61134306-1
福建建工集团总公司	母公司	15814318-3
福建建工路桥有限公司	母公司的子公司	
福建建筑科学研究院	母公司的子公司	
福建七建集团有限公司	母公司的子公司	
福建省工业设备安装有限公司	母公司的子公司	
福建省武夷山旅游开发公司	本公司拥有其 10%的股权	
福建武夷房地产开发公司	本公司拥有其 60%的股权	61100127-2
福建中福对外劳务合作公司	本公司拥有其 30%的股权	70510267-2
香港福银财务投资有限公司	本公司拥有其 100%的股权	不适用
福州美伦大饭店有限公司	本公司拥有其 42.16%的股权	73363921-5
福州闽港建筑开发有限公司	本公司拥有其 40%的股权	61130177-7
福州元帅庙改建部	本公司拥有其 50%的股权	
华采发展有限公司	母公司的控股子公司	不适用
华亿投资有限公司	本公司拥有其 48%的股权	不适用
乐都有限公司	本公司拥有其 50%的股权	不适用
龙岩新龙水泥厂	本公司拥有其 5%的股权	15787181-6
马来西亚　新山（1）	本公司拥有其 30%的股权	不适用
马来西亚 EXCL.REGION SDN BHD	本公司拥有其 19.96%的股权	不适用
南平来舟房地产有限公司	本公司拥有其 20%的股权	
南平三江房地产有限公司	本公司拥有其 30%的股权	61105510-7
南平时代房地产有限公司	本公司拥有其 25%的股权	61105709-0
泉州武夷物业管理公司	本公司拥有其 50%的股权	
深圳武夷国泰投资有限公司	本公司拥有其 45%的股权	
武夷（美国）有限公司	本公司拥有其 100%的股权	不适用
武夷装修工程(福州)公司	本公司拥有其 5%的股权	61132014-2
厦门东南亚工程有限公司	本公司拥有其 50%的股权	
厦门广汇川物业管理公司	本公司拥有其 20%的股权	15499493-3
厦门杏林海滨花园	未定	
香港武夷(福建)房地产公司	本公司拥有其 100%的股权	
香港武夷装修工程有限公司	母公司的子公司	
扬州武夷房地产开发有限公司	本公司拥有其 29.75%的股权	79231483-2
漳州银冠房地产有限公司	本公司拥有其 30%的股权	61151638-0
诏安武夷永华房地产有限公司	母公司的控股子公司	
福建置地房地产开发有限公司	本公司拥有其 80%的股权	
中厚投资有限公司	本公司拥有其 50%的股权	不适用

5、关联交易情况

公司与子公司以及各子公司间的关联方交易已在合并报表时抵销，公司与其他关联方在报告期内的交易如下：

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

A、接受劳务

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期结算金额或完成量（元）		上期结算金额或完成量（元）	
				金额	占同类交易金额的比例（%）	金额	占同类交易金额的比

Ë½ÓÊÞ

经营合同书》约定，承包终止日为 2010 年 9 月 3 日，本年对该承包事项按收到款项已经确认 3,330,000.00 元投资收益。

（3）关联承包情况

2007 年 7 月 31 日，本公司与长春武夷房地产有限公司（以下简称“长春武夷”）的另一股东长春贵顺建材实业有限公司（以下简称“长春贵顺”）签订了《长春武夷房地产有限公司经营承包协议》，根据协议，由长春贵顺承包经营长春武夷生产经营活动，并按照协议约定时间返还本公司对长春武夷的投资资金及回报共计 8750 万元，截至 2009 年 12 月 31 日已收回资金 8550 万元，尚有 200 万元未收回。

（4）关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确认依据	租赁收益对公司影响
中国武夷实业股份有限公司	福建建工路桥有限公司	福州东街 33 号武夷中心 33 层	26,751,681.67	2009 年 1 月 1 日	2009 年 12 月 31 日	300,000.00		
中国武夷实业股份有限公司	武夷装修工程(福州)有限公司	福州市杨桥东路 15 号建兴大厦第五层	1,668,456.06	2009 年 1 月 1 日	2009 年 12 月 31 日	111,984.00		

（5）关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
福建建工集团总公司	中国武夷实业股份有限公司	34,500,000.00	2009 年 6 月 25 日	2010 年 6 月 24 日	否
福建建工集团总公司	中国武夷实业股份有限公司	48,000,000.00	2009 年 9 月 18 日	2010 年 9 月 18 日	否
福建建工集团总公司	中国武夷实业股份有限公司	25,000,000.00	2009 年 10 月 16 日	2010 年 10 月 16 日	否
福建建工集团总公司	中国武夷实业股份有限公司	22,000,000.00	2009 年 6 月 25 日	2010 年 6 月 25 日	否
福建建工集团总公司	中国武夷实业股份有限公司	10,000,000.00	2009 年 12 月 9 日	2010 年 12 月 9 日	否
福建建工集团总公司	中国武夷实业股份有限公司	11,000,000.00	2009 年 5 月 8 日	2010 年 5 月 8 日	否
福建建工集团总公司	中国武夷实业股份有限公司	30,000,000.00	2009 年 11 月 9 日	2010 年 11 月 9 日	否
福建建工集团总公司	中国武夷实业股份有限公司	20,000,000.00	2009 年 11 月 19 日	2010 年 11 月 19 日	否
福建建工集团总公司	中国武夷实业股份有限公司	30,000,000.00	2009 年 8 月 7 日	2010 年 7 月 15 日	否
福建建工集团总公司	中国武夷实业股份有限公司	23,000,000.00	2009 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 24 日	否
福建建工集团总公司	中国武夷实业股份有限公司	20,000,000.00	2009 年 9 月 11 日	2010 年 8 月 16 日	否
福建建工集团总公司	中国武夷实业股份有限公司	25,000,000.00	2009 年 6 月 25 日	2010 年 6 月 10 日	否
福建建工集团总公司	中国武夷实业股份有限公司	22,000,000.00	2009 年 6 月 22 日	2010 年 6 月 1 日	否

福建建工集团总公司	中国武夷实业股份有限公司	68,000,000.00	2009 年 2 月 27 日	2011 年 1 月 31 日	否
福建建工集团总公司	中国武夷实业股份有限公司	30,000,000.00	2009 年 6 月 1 日	2011 年 6 月 30 日	否
福建建工集团总公司	中国武夷实业股份有限公司	22,000,000.00	2009 年 2 月 27 日	2011 年 6 月 30 日	否
福建建工集团总公司	中国武夷实业股份有限公司	10,000,000.00	2009 年 3 月 31 日	2010 年 3 月 31 日	否
福建建工集团总公司	中国武夷实业股份有限公司	20,000,000.00	2009 年 5 月 11 日	2010 年 5 月 11 日	否
福建建工集团总公司	中国武夷实业股份有限公司	20,000,000.00	2009 年 6 月 1 日	2010 年 6 月 1 日	否
福建建工集团总公司	中国武夷实业股份有限公司	80,000,000.00	2009 年 11 月 16 日	2010 年 5 月 16 日	否
福建建工集团总公司	中国武夷实业股份有限公司	50,000,000.00	2009 年 6 月 25 日	2010 年 6 月 25 日	否
福建建工集团总公司	中国武夷实业股份有限公司	40,000,000.00	2009 年 11 月 20 日	2010 年 5 月 20 日	否
福建建工集团总公司	中国武夷实业股份有限公司	30,000,000.00	2009 年 12 月 17 日	2010 年 12 月 17 日	否
福建建工集团总公司	中国武夷实业股份有限公司	USD9,380,100.00	2009 年 6 月 25 日	2010 年 6 月 24 日	否

关联担保情况说明：以上均为福建建工集团总公司为中国武夷实业股份有限公司银行借款提供的担保。担保金额为相应的借款金额，担保费率按优惠费率 1.5%计取。

（6）关联方资金拆借

关联方	年初借方余额	本年增加	本年减少	年末借方余额
福建建工集团总公司	-7,079,965.91	187,246,380.66	191,726,471.64	-11,560,056.89
扬州武夷房地产开发有限公司	17,100,000.00	47,380,000.00	33,480,000.00	31,000,000.00

其中，只有以下 8 笔资金拆借计算利息占用费，利率按本公司取得贷款的同期银行贷款利率计算。

关联方	金额	起始日	到期日	说明
拆入				
福建建工集团总公司	5,000,000.00	2009 年 1 月 16 日	2009 年 10 月 18 日	借款单位为北京武夷房地产开发有限公司
福建建工集团总公司	5,000,000.00	2009 年 1 月 20 日	2009 年 10 月 18 日	借款单位为北京武夷房地产开发有限公司
福建建工集团总公司	10,000,000.00	2009 年 1 月 16 日	2009 年 4 月 13 日	借款单位为南京武宁房地产开发有限公司
福建建工集团总公司	20,000,000.00	2009 年 1 月 21 日	2009 年 4 月 23 日	借款单位为南京武宁房地产开发有限公司
福建建工集团总公司	5,000,000.00	2009 年 1 月 16 日	2009 年 12 月 28 日	借款单位为中国武夷实业股份有限公司海外部
福建建工集团总公司	10,000,000.00	2009 年 1 月 15 日	2009 年 12 月 16 日	借款单位为重庆武夷房地产开发有限公司
拆出				
扬州武夷房地产开发有限公司	5,000,000.00	2009 年 1 月 1 日	2009 年 7 月 31 日	拆出方为福建华港房地产开发有限公司
扬州武夷房地产开发有限公司	9,600,000.00	2009 年 1 月 1 日	2009 年 7 月 31 日	拆出方为福建省侨乡建设有限公司

（7）关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价原则	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例（%）	金额	占同类交易金额的比例（%）
福建建工集团总公司	转让福建建工集团泉州分公司	主体转让	评估价	280,900.00	100.00		
合　计				280,900.00	100.00	0.00	0.00

福建建工集团泉州分公司系本公司下属的非法人全民所有制分支机构，从事工程施工业务，本公司本年将福建建工集团泉州分公司整体转让给福建建工集团总公司。福建建工集团泉州分公司 2009 年 6 月 30 日账面净资产为人民币-22 万元。经福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司对转让标的截止 2009 年 6 月 30 日全部资产和负债进行评估，评估报告（闽中兴评字（2009

其他应收款	中厚投资有限公司	31,698.00	15,874.20
应付账款	福建建工集团总公司	88,344,083.82	
应付账款	福建省第七建筑工程公司	3,786,077.09	564,297.99
应付账款	福建省建筑科学研究院	155,465.00	155,465.00
应付账款	福建省工业设备安装有限公司	1,735,723.13	963,826.47
应付账款	福建建工混凝土有限公司	14,220.00	14,220.00
其他应付款	福建省工业设备安装有限公司	1,850,000.00	6,939,807.16
其他应付款	厦门莲富大厦		
其他应付款	马来西亚新山（1）	424,621.13	425,296.28
其他应付款	武夷装修有限公司	571,743.30	571,743.30
其他应付款	诏安武夷永华房地产有限公司	1,662,000.00	2,012,000.00
其他应付款	福州闽港建筑开发公司	2,775,160.03	1,921,916.10
其他应付款	福建武夷房地产开发公司	5,893,159.73	5,892,637.79
其他应付款	厦门东南亚公司		10,128,397.27
其他应付款	福建七建集团有限公司	1,648,000.00	
其他应付款	南平时代公司	7,521,282.40	6,601,241.00
其他应付款	福建建工路桥有限公司	17,065.27	514,202.37
其他应付款	漳州银冠房地产开发公司	2,612,159.55	2,612,159.55
其他应付款	南平三江房地产公司	5,000,000.00	5,000,000.00
其他应付款	福建中福劳务	913,050.00	913,050.00
其他应付款	深圳武夷国泰投资有限公司	2,510,000.00	2,510,000.00
其他应付款	福建涵江武夷房地产开发有限公司	8,700,000.00	3,700,000.00
其他应付款	元帅庙改建部	980,000.00	980,000.00
其他应付款	福建安福房地产公司		

按 2010 年 4 月 14 日汇率折人民币 90,193,936 元）。香港高等法院已于 2010 年 1 月 4 日至 2 月 5 日及 2 月 22 日开庭审理，根据香港高等法院安排，2010 年 11 月 1 日至 12 月 10 日将继续开庭。本公司在港子公司对上述诉讼正积极展开应诉。本公司对上述诉讼事项有足够的信心，该诉讼事项 2009 年度不计提坏帐准备，预计该事项对公司期后利润不会产生重大影响。本公司目前经营状况正常，不受该诉讼事项影响。

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

本公司的房地产子公司为商品房买受人提供按揭贷款担保，年末担保额为人民币 16.2 亿元。

3、本公司没有其他需要在财务报表附注中说明的或有事项。

八、承诺蓟@

③委估资产的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》的产权人为股东福建省煤炭工业（集团）有限责任公司，至评估基准日尚未办理产权变更手续，本次评估未考虑变更产权所交纳各种费用。

④本评估报告所涉及的无形资产-其它无形资产评估是以委托方近期内评上五星级饭店为前提作出的。

⑤2002 年 3 月，委托方与华美达国际酒店管理集团(RAMADA INTERNATIONAL)签定了许可、使用华美达系统和专有商标合同，根据合同，委托使用华美达系统和专有商标，在酒店的开发、施工、装备、住客服务标准上符合华美达系统的要求，并向许可方支付许可费。合同将于工 2007 年到期，本次评估是以合同到期后许可合同可续签，并许可费支付标准不变的前提下作出的。

根据（2006）榕联评字第 202 号“福州美伦大饭店有限公司拟进行部分股权置换项目资产评估报告书之一：评估报告”中第八点“评估结论”：建筑物评估价值为 23210.24 万元，无形资产及其他资产评估价值为 7942.33 万元(其中：土地使用权评估价值为 3199.37 万元、按割差法确定的其他无形资产评估价值为 4742.96 万元)。

上述福州美伦大饭店有限公司资产评估报告中涉及的重大事项，至本公司财务报告发出日均未完成，相关影响尚未消除，因福建省煤炭工业（集团）有限责任公司已承诺保证资产不减值，本公司估计相关影响不会对本公司造成损失。

4、根据国家税务总局 187 号文《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》的规定，自 2007 年 2 月 1 日起，土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算。本公司已按照各房地产开发项目所在地的规定预缴了土地增值税，并对未达到清算条件的房地产开发项目，当所在地土地增值税具体清算办法明确时，按清算口径计提土地增值税，否则按预缴率进行计提。当项目达到清算条件后进行土地增值税清算时，如清算金额与原计提金额存在差异，本公司将在发生当期将差异计入当期损益。2009 年度，本公司部分房地产项目已接受了税务部门的清算，清算结果与原计提金额均存在差异，原因主要系清算时选择了不同的计算方法，比如选择了核定征收方式而不是查账征收方式、选择了成片清算而不是分期清算等。

十一、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）

A、应收账款按种类列示：

种类	期末数				期初数				分类依据和理由
	账面金额		坏账准备		账面金额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大的应收款	167,332,363.11	98.86	1,406,523.02	73.25	64,769,189.58	90.92	307,077.00	35.83	单项金额为 200 万

				由分包方承担，且本公司已取得相应的备抵资产	
合计	168,469,363.11	1,406,523.02			

（3）本期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

单位名称	期末数		期初数	
	金额	计提坏账金额	金额	计提坏账金额
福建建工集团总公司	2,116,884.72		2,116,884.72	
合　计	2,116,884.72		2,116,884.72	

B、其他应收款按账龄披露:

账龄结构	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年内（含 1 年）	24,893,158.35	11.98	294,471.58	0.19	60,770,982.06	22.36	263,095.87	0.17
1-2 年（含 2 年）	27,000,000.00	12.99	0.00	0.00	45,846,838.79	16.87	3,851,415.94	2.51
2-3 年（含 3 年）	1,956,920.00	0.94	1,956,920.00	1.27	7,373,250.93	2.71	737,325.10	0.48
3-4 年（含 4 年）	150,574.36	0.07	37,643.59	0.03	21,821,319.94	8.03	17,894,914.20	11.64
4-5 年（含 5 年）	20,888,726.96	10.05	20,573,942.82	13.39	3,811,485.60	1.40	3,771,218.50	2.45
5 年以上	132,931,439.93	63.97	130,785,144.87	85.12	132,175,114.38	48.63	127,164,381.65	82.75
合计	**207,820,819.60**	**100.00**	**153,648,122.86**	**100.00**	**271,798,991.70**	**100.00**	**153,682,351.26**	**100.00**

（2）期末单项金额重大或虽不重大但单独进行测试的其他应收款坏账准备计提：

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例（%）	理由	无法估计影响数的原因
香港福银财务投资有限公司	122,500,573.20	120,365,874.66	98.26	按估计损失金额计提坏账准备	
福建建工集团总公司	16,632,505.14	166,325.05	1	单项测试未减值的应收款项按账龄计提坏账准备	
福建华辰房地产开发有限公司	27,000,000.00			已于 2010 年收回	
福建亿昌集团有限公司	11,003,200.00	11,003,200.00	100	估计难以收回，全额计提坏账准备	
武夷(福建)科技有限公司	8,882,210.63	8,882,210.63	100	估计难以收回，全额计提坏账准备	
厦门宏兴房地产公司	2,330,000.00	2,330,000.00	100	估计难以收回，全额计提坏账准备	
厦门雅景房地产公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100	估计难以收回，全额计提坏账准备	
福建置地房地产有限公司	3,417,686.00	3,417,686.00	100	估计难以收回，全额计提坏账准备	
省二建投标保证金	3,440,000.00	34,400.00	1	单项测试未减值的应收款项按账龄计提坏账准备	
莆田市中院人民法院诉讼费	1,956,920.00	1,956,920.00	100	估计难以收回，全额计提坏账准备	
香港武夷（福建）房地产有限公司	1,477,209.03	1,465,612.51	99.21	按估计损失金额计提坏账准备	
保留金－JICA	1,138,279.58	11,382.80	1	单项测试未减值的应收款项按账龄计提坏账准备	
香港福岛有限公司	409,555.07	409,555.07	100	估计难以收回，全额计提坏账准备	
备用金	61,000.00	46,150.00	75.66		

（3）单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

账龄结构	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	61,000.00	12.96	46,150.00	10.13	98,300.00	19.36	983.00	0.24
其中：（1 年以内分项）								
备用金	61,000.00	12.96	46,150.00	10.13	98,300.00	19.36	983.00	0.24
1-2 年								
2-3 年								

3、长期股权投资

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	期初数	增减变动	期末数	在被投资单位持股比例（%）	在被投资单位表决权比例（%）	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
福建建工混凝土有限公司	权益法										

长春宝成置业有限公司	成本法	7,800,000.00	6,400,000.00		6,400,000.00	100%	100%				
福建福煤房地产开发有限公司	成本法	140,000,000.00	120,000,000.00		120,000,000.00	100%	100%				
香港福银财务投资有限公司	成本法	1.04	1.04		1.04						

4、长期应收款

项目	期末数	期初数
对全资子公司的投资性应收款	430,589,352.51	552,581,352.51
合计	**430,589,352.51**	**552,581,352.51**

5、营业收入、营业成本

（1）营业收入

业务类别	本年发生额			上年同期发生额		
	主营业务	其他业务	合计	主营业务	其他业务	合计
营业收入	548,310,756.49	5,472,904.40	553,783,660.89	639,066,714.81	4,152,099.40	643,218,814.21
营业成本	509,602,874.28	3,687,554.59	513,290,428.87	594,165,754.49	3,387,963.59	597,553,718.08

主营业务按性质分类

业务类别	本年发生额			上年同期发生额		
	收入	成本	利润	收入	成本	利润
工程承包业务	547,766,078.68	507,865,051.25	39,901,027.43	620,819,105.27	579,094,300.65	41,724,804.62
房地产开发业务						
商业贸易业务	544,677.81	1,562,288.96	-1,017,611.15	16,797,611.93	13,547,044.23	3,250,567.70
劳务、技术服务				1,449,997.61	1,449,497.61	500.00
其他业务		175,534.07	-175,534.07		74,912.00	-74,912.00
合　计	**548,310,756.49**	**509,602,874.28**	**38,707,882.21**	**639,066,714.81**	**594,165,754.49**	**44,900,960.32**

（2）主营业务（分行业）

司		
肯尼亚机场管理局	29,029,417.37	5.24
合计	**441,635,374.27**	**79.75**

6、投资收益

（1）投资收益明细

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	33,779,491.04	15,770,376.49
权益法核算的长期股权投资收益	-2,221,748.43	-943,009.45
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	1,757,260.70	1,421,808.56
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	3,834,730.50	7,872,048.37
其他		
合计	**37,149,733.81**	**24,121,223.97**

（2）按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
福建工程建设监理公司	783,081.93	653,083.56	
南平武夷房地产开发有限公司	7,517,325.79	11,167,673.92	
福州美伦大饭店有限公司	3,330,000.00	5,000,000.00	
重庆武夷房地产开发有限公司	22,149,083.32		
福建建工厦门公司		-1,050,380.99	
合计	33,779,491.04	15,770,376.49	

（2）按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因

递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-76,831,873.41	-25,063,283.32
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	165,685,568.81	-45,995,917.87
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	137,957,343.79	200,909,381.28
其他	7,068,308.58	-2,077,645.03
经营活动产生的现金流量净额	**286,692,008.18**	**194,793,984.92**
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	514,298,320.99	211,886,085.39
减：现金的期初余额	211,886,085.39	126,971,613.19
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	**302,412,235.60**	**84,914,472.20**

十二、补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	1,653,244.15	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,588,200.00	
计或当期损益的对非金融企业收取的资		

2、净资产收益率及每股收益

（1）2009 年度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	稀释每股收益
归属于普通股股东的净利润	6.51%	0.17	0.17
扣除非经常性损益后归属于归属普通股股东的净利润	4.66%	0.12	0.12

（2）2008 年度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	稀释每股收益
归属于普通股股东的净利润	3.71%	0.09	0.09
扣除非经常性损益后归属于归属普通股股东的净利润	2.40%	0.06	0.06

（3）净资产收益率及每股收益计算过程

项目	序号	2009 年度	2008 年度
分子			

应收股利	1688.36	主要原因系福建建工混凝土有限公司已宣告尚未支付股利
可供出售金融资产	102.71	惠泉啤酒股份公允价值变动
商誉	-100.00	商誉提取减值准备
长期待摊费用	66.85	主要原因系 ERP 上线支付软件费和咨询费
递延所得税资产	33.23	主要原因系本期计提可抵扣亏损的递延所得税资产
应付票据	-73.98	主要原因系应付票据到期支付设备货款
预收账款	-3.09	