证券代码：000797　　证券简称：中国武夷　　公告编号：2012-011

中国武夷实业股份有限公司

二〇一一年度报告

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、股本变动及股东情况.....4
四、董事、监事和高级管理人员及员工情况.....6
五、公司治理结构.....9
六、股东大会情况简介.....12
七、董事会报告.....12
八、监事会报告.....23
九、重要事项.....24
十、财务会计报告.....28
十一、备查文件.....28

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。

外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	3,389,182.58		7,116,379.41	0.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	886,996.76		1,948,507.32	4,598,479.30
其他符合非经常性损益定义的损益项目	8,501,309.32		0.00	0.00
所得税影响额	-509,455.61		-1,572,171.35	-1,468,689.15
少数股东权益影响额	-476,925.13		-1,203,113.54	-790,673.13
合计	25,334,361.91	-	25,044,787.33	18,810,926.53

三、股本变动及股东情况

(一)股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	55,117,148	14.15%				-599	-599	55,116,549	14.15%
1、国家持股	30,674,435	7.88%						30,674,435	7.88%

1、

股东总数					34,980
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	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
福建建工集团总公司	国家	31.51%	122,697,740	30,674,435	54,620,000
福建省能源集团有限责任公司	国有法人	25.05%	97,565,700	24,396,425	
中国银行－泰信蓝筹精选股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.98%	3,816,500		
兴业国际信托有限公司－浙江中行新股申购信托项目<4 期>	境内非国有法人	0.74%	2,884,000		
青海润本投资有限责任公司	境内非国有法人	0.49%	1,900,000		
首创证券有限责任公司	境内非国有法人	0.39%	1,504,700		
严雅凤	境内自然人	0.37%	1,460,000		
魏然	境内自然人	0.29%	1,110,500		
昆山中泽咨询服务有限公司	境内非国有法人	0.28%	1,082,300		
中国工商银行-中海量化策略股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.25%	972,691		

前 10 名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
福建建工集团总公司	92,023,305	人民币普通股
福建省能源集团有限责任公司	73,169,275	人民币普通股
中国银行－泰信蓝筹精选股票型证券投资基金	3,816,500	人民币普通股
兴业国际信托有限公司－浙江中行新股申购信托项目<4 期>	2,884,000	人民币普通股
青海润本投资有限责任公司	1,900,000	人民币普通股
首创证券有限责任公司	1,504,700	人民币普通股
严雅凤	1,460,000	人民币普通股
魏然	1,110,500	人民币普通股
昆山中泽咨询服务有限公司	1,082,300	人民币普通股
中国工商银行-中海量化策略股票型证券投资基金	972,691	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福建省能源集团有限责任公司同属福建省国资委监管，与其他八名股东不存在关联关系，其他八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，公司法定代表人：黄建民，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：建筑施工总承包、勘察设计、建筑科研应用等。福建建工集团总公司持本公司股份 122,697,740 股，占公司总股本的 31.51%，其持有本公司股份中 5,462 万股用于质押贷款，其中：中国银行股份有限公司福建省分行 4,462 万股、中国光大银行股份有限公司福州分行 1,000 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

4、 其他持股10%以上法人股东情况

福建省能源集团有限责任公司持有本公司 25.05%股份，该公司成立于 1998 年 4 月 1 日，注册资本 40 亿元，法定代表人：隋军，企业住所为福州市省府路 1 号，经营范围为对煤炭行业的投资开发，煤炭、建筑、地质矿产、交电、环境保护事业技术服务、咨询服务等。

四、董事、监事和高级管理人员及员工情况

(一)董事、监事、高级管理人员

姓 名	职 务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股（股）	年末持股（股）
黄建民	董事长	男	54	2009 年 4 月~2012 年 4 月	0	0
林孟启	副董事长	男	58	2009 年 4 月~2012 年 4 月	0	0
丘亮新	总经理	男	48	2009 年 4 月~2012 年 4 月	0	0
张仲平	董事	男	54	2009 年 4 月~2012 年 4 月	37,349	37,349
张 玲	董 事	女	48	2009 年 4 月~2012 年 4 月	0	0
薛建国	董 事	男	54	2009 年 4 月~2012 年 4 月	0	0
王贵长	董 事	男	41	2009 年 4 月~2012 年 4 月	0	0
潘 琰	独立董事	女	56	2009 年 4 月~2012 年 4 月	0	0
颜永明	独立董事	男	46	2009 年 4 月~2012 年 4 月	0	0
刘 雄	独立董事	男	43	2009 年 4 月~2012 年 4 月	0	0
俞建辉	监事会主席	男	53	2009 年 4 月~2012 年 4 月	0	0
周宪生	监事会副主席	男	57	2009 年 4 月~2012 年 4 月	0	0
林 群	监事	男	53	2010 年 6 月~2012 年 4 月	798	798
陈 魏	监事	男	48	2009 年 8 月~2012 年 4 月	0	0
林恩惠	监事	男	48	2009 年 4 月~2012 年 4 月	0	0
陈 雄	副总经理	监事		2009 年 4 月~2012 年 4 月	0	0
肖高萌	副总经理兼总工程师		监事	2009 年 4 月~2012 年 4 月	0	0
刘晓群	副总经理			2011 年 8 月~2012 年 4 月	0	0
林金铸	董事会秘书			2009 年 4 月~2012 年 4 月	23,570	23,570

说明：

在控股股东单位任职的有：董事长黄建民先生任控股股东福建建工集团总公司董事长、总经理，董事张玲女

公司监事。

陈魏：近 5 年历任长春武夷房地产开发有限公司副总经理、董事长。现任中国武夷实业股份有限公司监事、房地产事业部副经理。

林恩惠：近 5 年历任中国武夷实业股份有限公司财务部副经理。现任中国武夷实业股份有限公司财务部副经理，兼任福建省侨乡建设股份有限公司董事、福建华港房地产开发有限公司董事、福建中福对外劳务合作有限公司监事、中国武夷实业股份有限公司监事。

丘亮新：近 5 年历任福建建工集团总公司副总经理，党组成员，中国武夷实业股份有限公司董事。现任福建建工集团总公司党组成员，中国武夷实业股份有限公司总经理。

陈雄：近 5 年历任福建建工集团总公司计财部经理，福建省燕京惠泉啤酒股份有限公司董事。现任福建省燕京惠泉啤酒股份有限公司董事等，中国武夷实业股份有限公司副总经理兼财务部经理。

肖高萌：近 5 年历任中国武夷实业股份有限公司海外部经理、支部书记。现任中国武夷实业股份有限公司副总经理兼总工程师。

刘晓群：近 5 年历任中国武夷实业股份有限公司福州分公司经理、党支部书记。现任中国武夷实业股份有限公司副总经理，兼任中国武夷实业股份有限公司福州分公司经理、党支部书记，福建武夷嘉园房地产公司董事长、福建侨乡企业公司董事长、福建华港房地产公司董事长。

林金铸：近 5 年历任中国武夷实业股份有限公司股证部经理兼董事会秘书。现任中国武夷实业股份有限公司董事会秘书兼董事会办公室主任。

(三)年度报酬情况

1． 本公司高级管理人员实行岗位工资制，年终依据公司效益完成情况计发奖金。

2． 董事、监事及高管人员年度报酬情况

姓 名	职 务	2011 年度报酬（万元）	是否在控股股东单位或其他关联单位领取
黄建民	董事长	0	是
林孟启	副董事长	0	是
张仲平	董 事	0	是
张 玲	董 事	0	是
薛建国	董 事	0	是
王贵长	董 事	0	是
潘 琰	独立董事	3	否
颜永明	独立董事	3	否
刘 雄	独立董事	3	否
俞建辉	监事会主席	0	是
周宪生	监事会副主席	0	是
林 群	监事	0	是
陈 魏	监事	23.11	否
林恩惠	监事	13.07	否
丘亮新	总经理	36.49	否
陈 雄	副总经理	21.05	否
肖高萌	副总经理兼总工程师	29.14	否

合计		174.87	

说明：董事长黄建民先生、董事张仲平先生、张玲女士、监事会副主席周宪生先生在控股股东福建建工集团总公司领取报酬；副董事长林孟启先生、董事薛建国先生、王贵长先生、监事会主席俞建辉先生、监事林群先生在股东福建省能源集团有限责任公司领取报酬；总经理丘亮新先生 2011 年度报酬包含 2009 年度责任制奖金等。监事陈魏先生 2011 年度报酬包含长春武夷责任制奖金。

(四)报告期内任职董事、监事及高级管理人员的变动情况

1． 报告期内公司任职董事及监事没有变动。

2． 2011 年 8 月 24 日，公司第四届董事会第二十次会议决议：聘任肖高萌先生为公司副总经理（兼总工程师），聘任刘晓群先生为公司副总经理，任期与本届董事会任期一致。

(五)公司员工的数量、专业构成及教育程度情况

类 别	人数(人)	比重(%)
期末在职员工人数合计	2,549	100.00
生产人员	1,513	59.36

能够正常发挥作用。

	9
	2
	7
	0

情况

现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议	
2	7	0	0	否	
2	7	0	0	否	
2	7	0	0	否	
2	7	0	0	否	
2	7	0	0	否	董 E

监公司字[2011]19 号）文件要求，公司按要求进行自查，并将经公司董事会审议通过的自查报告上报中国证监会福建监管局；2011 年 11 月 22 日，公司第四届董事会第二十五次会议审议通过《公司内幕信息知情人登记管理制度》，有关内容在巨潮资讯网上公告；2011 年 7 月 9-10 日，公司董事长黄建民等 10 人参加了福建监管局组织的辖区上市公司董事、监事及高级管理人员培训班，并按要求撰写了学习心得体会。

(三)独立董事履行职责情况

公司三名独立董事在 2011 年度的董事会运作中，能够按照有关法律法规的要求履行自己的职责和义务，本着对全体股东负责的态度，履行诚信与勤勉义务，以认真负责的态度参与公司的经营决策活动，认真审议议案，并按相关规定，对相应事项独立发表意见，不受主要股东的影响，发挥了独立董事的积极作用，切实维护了公司整体利益和广大中小股东的合法权益。报告期内三名独立董事对公司各项议案及其他有关事项未提出异议。

独立董事 2011 年度出席董事会会议情况如下：

姓名	应参加董事会次数	现场出席（次）	以通讯方式参加会议（次）	委托出席（次）	缺席（次）
潘　琰	9	2	7	0	0
颜永明	9	2	7	0	0
刘 雄	9	2	7	0	0

(四)公司与控股股东的关系

公司已按照《公司法》、《证券法》及中国证监会规范化法规的有关要求，建立了比较完善的法人治理结构，公司控股股东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生产经营活动；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，具有独立完整的业务及自主经营能力，独立承担经营责任和风险。

(五)公司内部控制制度的建立和健全情况

1．公司内部控制制度建立情况

报告期内，公司增加制定与补充完善了部分制度，如修订了《公司内幕信息知情人登记管理制度》，制定并完善了《公司对外捐赠管理办法》、《公司部门和人员岗位职责》、《公司公文处理实施办法》、《公司印章管理规定》、《公司境外组织人事管理办法》等制度。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

公司现有的内部控制体系基本覆盖了经营管理的各个层面和各个环节，具有规范性、合法性和有效性，能够较好地预防、发现和纠正公司在生产经营管理中出现的问题和风险，适应公司发展的需要，能够保证公司资产的安全和完整，能够保证信息披露真实、准确、完整和及时，公司内部控制制度执行情况良好，总体符合监管部门对上市公司内部控制工作的要求。

3．独立董事对公司内部控制自我评价的意见

公司建立了一套较为健全的内部控制制度，并能适应公司管理要求和业务发展的需要。公司在重大投资、对外担保、财务管理、关联交易、信息披露等重点控制活动中均按公司内部控制各项制度的规定执行，公司的内部控制规范、严格、充分、有效，内部控制对企业管理的各个过程、各个环节的控制发挥了较好的作用。公司的内部控制自我评价全面、真实，较为准确地反映了公司内部控制的实际情况，符合深交所《上市公司内部控制指引》及其他有关法规的要求。希望公司按照制订的内部控制规范实施工作方案积极推进，使公司各项内部控制制度更加科学、有效。

(六)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，年底公司组织考评委员会进行考核、奖励。

六、股东大会情况简介

报告期内，公司共召开 2 次股东大会，具体情况如下：

（一）2010 年度股东大会于 2011 年 6 月 24 日在公司 33 层会议室召开，出席会议的股东（代理人）4 人，代表股份 220,324,359 股，占本公司有表决权总股份的 56.573%，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 2011 年 6 月 25 日《中国证券报》、《证券时报》上。

（二）2011 年第一次临时股东大会采取现场投票和网络投票相结合方式召开，现场会议于 2011 年 9 月 23 日在公司 33 层会议室召开，网络投票时间为：2011 年 9 月 22 日—9 月 23 日。出席会议的股东（代理人）122 人，代表股份 227,095,614 股，占本公司有表决权总股份的 58.312%，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 2011 年 9 月 24 日《中国证券报》、《证券时报》上。

七、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。

2011 年度，面对复杂多变的国际经济形势及国家严厉的宏观调控措施，公司经营业务出现一定波动。公司顺应形势变化，齐心协力，克服困难，努力开展各项工作，仍取得了一定的成绩。报告期内公司实现营业收入 14.24 亿元，实现归属于母公司所有者净利润 7760 万元。主要工作如下：

——投资开发

国家继续对房地产行业进行调控，限购、限贷、提高存款准备金、加息，多管齐下，大大提高了置业门槛，收紧了房地产企业的资金链。受调控政策影响，购房者购房预期下降，房地产市场观望气氛浓厚，遏制了投资性购房需求，也难住了刚性需求。面对严厉的调控措施，公司拟定对策，采取灵活的营销策略，积极应对，努力缓解政策和市场变化带

来的冲击。公司完成房地产项目投资 10.4 亿元，国内新开工面积 8.5 万平方米，完成竣工面积 14.2 万平方米；实现房地产销售面积 14.9 万平方米，合同销售收入 10.9 亿元，结转销售面积 10.25 万平方米，结转销售收入 6.27 亿元；北京武夷南区项目在取得首规委地块控制性详细规划的批复后，与当地政府就安排建设两限房指标问题进行充分沟通；香港武夷继续做好香港永兴街连楼项目，为该项目尽早开发做好准备。

——外经外贸

受复杂多变的国际经济形势的不利影响，各国政府投资意愿下降，政府招标项目明显

建筑产品	73,945.32	52,898.65	28.46%	-12.70%	-22.49%	9.04%
商品房	62,736.01	47,309.51	24.59%	-35.01%	-25.62%	-9.52%

3．主营业务分地区情况

单位：（人民币）万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
福建省	35,480.83	21.53%
香　港	4,534.89	
北　京	176.49	-96.88%
江　苏	21,596.55	-56.70%
吉　林	872.84	-56.86%
重　庆	3,848.49	-70.43%
非　洲	69,200.04	-12.80%
菲律宾	4,240.19	-20.63%

4．报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

（1）2010 年公司利润来源主要是房地产开发业务，2011 年利润来源主要是工程承包业务，工程承包业务营业利润约占公司营业利润的 90%。利润构成发生变化主要原因是，主要随着国家宏观调控的持续深入，一二线城市商品房普遍滞销，公司放慢一二城市房地产项目开发进度，开发周期延长，开发成本大幅提高，部分楼盘降价促销，房地产开发业务营业收入较上一年度下降 35.01%，房地产业务利润明显下降，甚至亏损，如南京武宁和重庆武夷楼盘出现亏损。

（2）工程承包业务营业收入虽然也较上一年度下降 12.7%，但工程承包业务收入为 7.39 亿元，超过房地产开发业务营业收入，占公司主营业务收入的 52.84%，房地产开发业务占主营业务收入的 44.83%，主营业务结构发生根本变化，主要原因是国家宏观调控政策的持续深入，房地产市场疲软，销售大幅萎缩。

（3）公司房地产业务毛利率为 24.59%，较上一年度下降 9.52%，盈利能力下降，主要原因是房地产项目滞销，资金无法及时回笼，引起贷款利息和促销费用大幅增加所致；工程承包业务毛利率为 28.46%，较上年度增长 9.04%，主要原因是境外几个工程承包项目进入完工结算期，工程结算利润集中体现。

5．前五名客户销售额 5.63 亿元，占公司营业收入的 39.56%。

6．采用公允价值计量的项目。

单位：元

项目	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：					
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		20,000.00			10,020,000.00

投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	204,815,324.42	20,000.00	-71,381,263.75		119,660,306.09

7．持有外币金融资产、金融负债情况。

单位：元

项目	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：					
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
其中：衍生金融资产					
2.贷款和应收款	167,842,176.49			11,244,045.52	211,996,099.02
3.可供出售金融资产					
4.持有至到期投资			² ú 167,842,176.49		

10．报告期内，公司现金流量财务数据变动情况。

单位：千元

项　　目	2011 年度	2010 年度	增减比例(%)	变动原因
1．经营活动产生的现金流量净额	307,575	-23,256	-	

-Ç3 Ç8 0F03B2FAC9FA300.75 691.5 4.532.75 760665.75B5 Tj 9 0 1TD > T3BA> 31. 9 0 B9BAD6C3BFAAB7A2DAC3CD41.5D8B5C8 6A7B3Tj>.5

±¦ ˜ 9ý #-±¦ Ÿ² ú É ú Ý"CE 0RR—U uï %, R—Puï %‡ W"R—U uï %%)u Puï 2R—U uï ó P%)yu Puï 5 R—U uï õ "R——Pu ^õ %)uQ ^ÿ V%)u

-201010 4 -14ET q 21.25 re h W n BT11.75 re f BD8B4BF

1．稳步发展房地产主业。

(1) 加强对经济形势的研判，积极应对宏观调控政策，根据不同的开发区域，稳妥调整开发策略，促进房地产业务持续健康发展。公司全年计划房地产新开工面积 53.8 万平方米，竣工面积 21 万平方米，完成销售面积 23 万平方米，销售合同收入 16.8 亿元。

(2) 加紧土地储备工作，积极引进战略投资者，选好合作伙伴，共同参与土地竞拍，特别要创新模式做好省内重点城市、南京及海外等区域的土地储备工作，力争取得突破。

(3) 从规划设计、施工进度、质量安全、成本控制等入手，加快在建楼盘的开发进度，确保早开工、早销售、早回笼资金。

(4) 继续加大力度做好北京武夷南区、南平武夷名仕园、南京武宁武夷广场、南京武夷商城等商业地产开发的前期策划、商业定位和招商工作，实现高起点开发商业地产。特别要重点推进北京武夷花园南区项目详规、设计方案、项目资金筹措和项目管理工作，高标准做好楼盘规划，高质量推进项目建设，打造武夷品牌样板工程。

(5) 严格按照 2012 年各项目公司经营目标责任制的要求，安排好开发节点，确保全面完成各项经济指标。

2．大力拓展对外承包工程市场。

(1) 在巩固肯尼亚、赤道几内亚、菲律宾等市场的基础上，积极向周边国家开拓业务。充分利用公司在东非市场的知名度，重点拓展南苏丹、坦桑尼亚、津巴布韦、赞比亚、乌干达等对外承包工程市场。

(2) 转变经营方式，加大与大型央企联合承揽对外承包工程的力度，不断扩大对外承包工程规模。

(3) 积极探索资源换项目以及 BT 项目的有效运作方式，实现大型对外承包工程运作和海外资源项目开发取得新突破。

(4) 切实采取措施，做好自行投资开发的肯尼亚武夷广场项目，总结经验，利用工程承包优势，积极开拓肯尼亚房地产市场。

3．做好信息化系统优化与改进。推进 ERP 和 OA 信息化的应用和优化，着力做好管控模块、预算管理模块、资金管理模块等系统的使用，推动财务报告实时化，财务分析智能化，并适时启动对外承包工程视频会议系统建设，使信息化系统成为公司财务诊断和风险防范的主要手段和工具。

4．进一步加强总部部门职能建设，充实部门力量，优化管理流程，提升管理手段，发净癖ù 媸凳被

效性和严肃性，充分发挥全面预算管理在事前控制、决策支撑、风险防范等方面的作用。

7．积极推进公司制定的内部控制规范实施工作方案；以内幕信息知情人登记管理为基础，进一步加大宣传教育培训力度，加强内幕交易防控体系建设；充分利用资本市场优化资源配置功能的作用，推动公司做优做强，以给股东更大的回报。

8．做好公司新一届董事会换届选举及经营班子的聘任工作，进一步提高公司规范化运作水平。

(四)公司项目发展的资金需求及筹资情况

根据公司的项目计划进度安排，公司预计 2012 年内项目资金支出约 25.6 亿元。主要项目投入计划如下：

1． 北京武夷花园南区项目，新开施工面积 20 万平方米，计划投资 15 亿元。

2． 南京武宁武夷绿洲项目，施工面积 19.4 万平方米（其中新开面积 3.6 万平方米），计划投资 3.5 亿元。

3． 南京武夷水岸家园项目，施工面积 19.4 万平方，计划投资 0.6 亿元；南京武夷商城项目，新开施工面积 6 万平方米，计划投资 0.4 亿元。

4． 重庆武夷滨江项目，施工面积 4.8 万平方米，计划投资 1 亿元。

5． 福建南平武夷花园 5 期项目，施工面积 4.7 万平方米，计划投资 0.6 亿元。

6． 福建南平武夷名仕园项目，施工面积 15.7 万平方米（其中新开面积 13 万平方米），计划投资 1.8 亿元。

7． 福建建瓯武夷项目，施工面积 13.6 万平方米（其中新开面积 3.4 万平方米），计划投资 1.2 亿元。

8． 福建诏安项目，施工面积 6 万平方米（其中新开面积 3.3 万平方米），计划投资 0.5 亿元。

9． 福建涵江武夷项目，施工面积 13.8 万平方米（其中新开面积 4.3 万平方米），计划投资 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。为遏制过快上涨的房价，国家出台了一系列宏观调控政策，调控效果已经显现，2012 年 1 月 70 个城市房价同时出现停涨。在这种情况下，不时有地方政府对楼市政策进行“微调”，但国家对地方政府“微调”政策充满警惕，这将进一步强化房地产调控不放松的预期，市场风险加大，房地产销售形势近期仍不容乐观。

（2）财务风险。央行多次上调金融机构人民币存贷款基准利率，大型金融机构的存款准备金率也上调到 21.5%的历史高位，尽管央行近期已两次下调存款准备金率到 20.5%，流动性有所改善，但松动空间有限。银监会对房地产项目信托融资的管制仍然严格，房地产企业开发贷款的融资渠道仍然受限，持续加息后的累积效应使房地产市场观望气氛浓厚。

如果房地产企业商品房库存无法下降，销售回款不及时，将影响公司资金正常周转，存在一定的财务风险。

应对措施：

（1）公司将密切关注宏观经济走势及房地产行业的政策变化，加强对市场的研判，采取审慎灵活的经营措施，提高综合运营能力，积极应对市场的变化，规避宏观政策的风险。

（2）继续充分利用公司良好的资信，密切与金融机构的联系，进一步拓宽融资渠道，积极关注各类金融创新产品。同时 。

司 2011 年第一季度报告》议案，有关内容刊登在 2011 年 4 月 29 日《中国证券报》及《证券时报》。

（3）2011 年 6 月 30 日，公司召开第四届董事会第十九次会议，会议审议通过了《关于公司开展规范财务会计基础工作专项活动的自查报告》。

（4）2011 年 8 月 24 日，公司召开第四届董事会第二十次会议，会议审议通过了《公司 2011 年半年度报告》及其摘要等五项议案，有关内容刊登在 2011 年 8 月 27 日《中国证券报》及《证券时报》，具体内容详见巨潮网。

（5）2011 年 8 月 25 日，公司召开第四届董事会第二十一次会议，会议审议通过了《关于设立中国武夷（南苏丹）有限公司的议案》，有关内容刊登在 2011 年 8 月 27 日《中国证券报》及《证券时报》。

（6）2011 年 10 月 12 日，公司召开第四届董事会第二十二次会议，会议审议通过了《关于设立中国武夷（南苏丹）分公司的议案》。

（7）2011 年 10 月 26 日，公司召开第四届董事会第二十三次会议，会议审议通过了《公司 2011 年第三季度报告》，有关内容刊登在 2011 年 10 月 28 日《中国证券报》及《证券时报》及巨潮网。

（8）2011 年 11 月 8 日，公司召开第四届董事会第二十四次会议，会议审议通过了《关于设立中国武夷（坦桑尼亚）有限公司的议案》及《关于设立中国武夷坦桑尼亚分公司的议案》，本次会议决议公告刊登在 2011 年 11 月 10 日《中国证券报》及《证券时报》，具体内容详见巨潮网。

（9）2011 年 11 月 22 日，公司召开第四届董事会第二十五次会议，会议审议通过了《公司内幕信息知情人登记管理制度》及《关于南京武宁房地产开发有限公司购买证券投资基金》等二项议案，本次会议决议公告刊登在 2011 年 11 月 24 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 2011 年度财务会计报告发表第一次书面意见

2012 年 1 月 11 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 2011 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 2011 年度年报审计工作安排。董事会审计委员会[illegible]会计师进场前对公司出

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 2011 年度财务会计报表的审计工作。

（2） 审计委员会对公司 2011 年度财务会计报表发表第二次书面意见。

2012 年 4 月 18 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，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是否受到非洲周边国家影响问题提出询问，公司经营层及年审注册会计师作了解答。

审计委员会及独立董事就年审注册会计师出具初步审计意见发表第二次书面意见，认为：公司经初步审计的财务会计报表基本上反映了公司 2011 年 12 月 31 日的 2011 年度财务状况、生产经营成果及现金流量，同意通过初步审计意见，并严格按审计流程规定进一步完善后提交公司第四届董事会审议。

（3） 审计委员会对会计师事务所审计工作的督促情况。

在审计委员会督促下，年审注册会计师积极开展相关工作，公司各部门积极配合注册会计师获取其审计所需的充分适当的证据，使年审注册会计师按计划要求时间（2012 年 4 月 24 日之前）出具了标准无保留意见结论的审计报告。

（4） 审计委员会对会计师事务所年度审计工作的总结报告。

审计委员会审阅了公司编制的 2011 年度财务报告，认为公司财务报告在所有重大方面公允地反映了公司的 2011 年 12 月 31 日的财务状况、2011 年度经营成果和现金流量，报表真实准确完整。年审注册会计师在公司审计服务期间，制定了总体审计策略和具体的审计计划，为完成审计工作做了充分准备。同时，严格遵守职业道德规范和审计准则的规定，重视了解公司的经营环境，了解公司内部控制的建立及具体实施情况，积极保持与审计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 2011 年度的财务报告审计工作。

（5） 关于续聘 2012 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 15 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 2012 年审计中介机构。

4．董事会下设薪酬与考核委员会的履职情况报告

公司董事会薪酬与考核委员会按照《公司高级管理人员业绩考核与激励约束制度》的规定，根据公司经营情况和 2011 年度经审计的财务报告，于 2012 年 4 月 23 日就公司高层管理人员效益薪酬进行考核，并出具《关于高层管理人员 2011 年度效益薪酬的意见》，提交公司董事会审议。

5．董事会提名委员会履职情况

报告期内，公司董事会提名委员会于 2011 年 8 月 23 日召开会议，提名肖高萌先生

为公司副总经理(兼总工程师)、刘晓群先生为公司副总经理。

(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，公司 2011 年度合并利润表体现归属于母公司所有者的净利润 77,600,064.39 元，2011 年初[illegible]

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。

督

[illegible]

(3)**持有拟上市公司及非上市金融企业股权情况**

本期公司未持有拟上市公司及非上市金融企业股权。

(4)**买卖其他上市公司股份的情况**

本期公司未买卖其他上市公司股份。

5.**其他综合收益细目**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
1．可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-95,175,018.33	15,946,968.69
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-23,793,754.58	3,986,742.17
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	**-71,381,263.75**	**11,960,226.52**
2．按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
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额		
小计		

× ª Î •)T” % Yï]å I \ï ¶ 3‡ TtT† ^´ #‡ TwÐ\C á €xuG}ï ¶ 4• uGEHa%ë BH TwÐ\@R˜ FŽ R‡ „ H7Pu %è Dƒ R‡ T† Þ „ H7Pu % ^

承包期限延长一年，即到 2011 年 9 月，其他条款不变。

（2） 重大合同及其履行情况

① 2011 年 6 月 28 日，公司董事长黄建民先生授权公司万东胜先生签订相关合同。合同标的为肯尼亚穆温吉—木恩古公路（C93）项目，工程价款折合人民币 1.4 亿元，工期 24 个月。截止 2011 年底，该项目已完成工程量的 6.6%。

② 2011 年 11 月 21 日，公司董事长黄建民先生授权公司万东胜先生签订相关合同，合同标的为肯尼亚四通枢纽别墅及二期项目，合同金额折合人民币 1.3 亿元，工期 16.5 个月。该项目于 2011 年 12 月 1 日开工。

③ 2011 年 12 月 23 日，公司董事长黄建民先生授权公司万东胜先生签订相关合同。合同标的为肯尼亚兰加塔市政道路（C58）项目，工程价款折合人民币 1.76 亿元，工期 15 个月。截止 2011 年底，该项目正在做开工前的准备工作。

（3） 重大担保及其履行情况

本报告期内公司没有对外担保事项，也没有上期延续到本期的对外担保事项。

（4） 投资理财与委托贷款

报告期内公司无新的委托理财与委托贷款事项。

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

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	福建建工集团总公司和福建省能源集团有限责任公司	限售股锁定、现金分红和股权激励	除股权激励承诺尚未履行外其他均遵守承诺
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无	无
重大资产重组时所作承诺	无	无	无
发行时所作承诺	福建建工集团总公司	主要从事境内内资工程承包业务，不会在中国境内外从事或发展与公司主营业务相竞争或构成竞争的业务。	遵守
其他承诺（含追加承诺）	福建建工集团总公司	主要从事境内内资工程承包业务及国家援外工程项目	遵守

（2）除上款承诺外，报告期内或持续到报告期内，公司或持股 5%以上股东没有承诺事项。

9．根据 2011 年 6 月 24 日股东大会决议，续聘福建华兴会计师事务所有限公司为本公司审计中介机构，应支付 2011 年度财务审计费用为 80 万元，差旅费用由本公司支付。至报告期止，该会计师事务所已为公司提供审计服务的连续年限为 15 年。福建华兴会计师事务所有限公司已按有关规定的要求进行了签字注册会计师的轮换。

10．履行社会责任的情况

详见公司同日在巨潮资讯网披露的《中国武夷实业股份有限公司 2011 年度社会责任报告书》。

11．报告期内，公司、公司董事会及董事没有受中国证监会稽查、行政处罚、通报批评和深圳交易所公开谴责的情形。

12．报告期接待调研、沟通、采访等活动情况

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。报告期内，公司无接待机构投资者调研、沟通、采访等活动情况。

十、财务会计报告

1．审计报告

福建华兴会计师事务所有限公司注册会计师刘延东、李莉丽对公司 2011 年度的财务报告出具了无保留的审计报告[闽华兴所〔2012〕审字 D-145 号]（审计报告附后）

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。

财附 剪FOTO k 0

3．报告期内在中国证监会指定报纸上公开 烯

审 计 报 告

闽华兴所(2012)审字 D-145 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 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2011 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，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，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2011 年度的合并及母公司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：刘延东

（授权签字副主任会计师）

中国注册会计师：李莉丽

中国福州市　　二〇一二年四月二十四日

合并资产负债表（一）

2011 年 12 月 31 日

编制单位：中国武夷实业股份有限公司　　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	(五)1	1,000,891,516.62	920,488,944.29
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(五)2	10,020,000.00	
应收票据			
应收账款	(五)4	349,300,478.05	282,719,051.52
预付款项	(五)6	115,888,587.45	180,466,464.44
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	826,482.99	826,482.99
其他应收款	(五)5	263,574,327.16	159,566,894.49
买入返售金融资产			
存货	(五)7	3,247,328,506.40	2,603,793,808.93
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		**4,987,829,898.67**	**4,147,861,646.66**
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	(五)8	109,640,306.09	204,815,324.42
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(五)9	78,543,077.54	229,437,413.58
投资性房地产	(五)10	82,384,346.38	89,912,418.69
固定资产	(五)11	77,105,882.81	91,832,160.54
在建工程	(五)12		602,873.98
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	(五)13	258,455,260.00	407,777,476.00
开发支出			
商誉	(五)14		
长期待摊费用	(五)15	14,875,840.88	16,573,234.95
递延所得税资产	(五)16	15,762,269.77	11,930,737.89
其他非流动资产			
非流动资产合计		**636,766,983.47**	**1,052,881,640.05**
资产总计		**5,624,596,882.14**	**5,200,743,286.71**

法　定　　主管会计工作　　会计机构
代表人：　　负　责　人：　　负 责 人：

合并资产负债表（二）

2011 年 12 月 31 日

编制单位：中国武夷实业股份有限公司

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)19	791,634,717.49	1,013,295,233.86

合并现金流量表

2011 年度

编制单位：中国武夷实业股份有限公司　　会合 03 表　　单位：元

项　　目	附注	本年金额	上年金额

续表

二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		128,998,690.68	66,843,693.67
取得投资收益收到的现金		12,176,413.21	17,234,436.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,177,550.75	15,278,487.91
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		**142,352,654.64**	**99,356,618.52**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		36,259,353.51	636,668,597.19
投资支付的现金		119,093,991.66	68,307,608.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			281,598.97
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			

合并股东权益变动表

2011 年度

会企 04 表

编制单位：中国武夷实业股份有限公司 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	609,083,755.86			1,301,611.45		164,559,590.58	10,170,271.00	347,010,270.16	1,521,577,939.05
加：会计政策变更										
前期差错更正										

re> Ti 8.25 0 TD /F4 9 7 Tf

(248,205 08)

会企 04 表
单位：人民币元

				其他	少数股东权益	股东权益合计
				13,975,055.20	323,055,001.17	1,415,741,889.03
123,5597,123,529.34		1,301,611.45	90,834,251.87	13,975,055.20	323,055,001.17	1,415,741,889.03

母公司资产负债表（一）

母公司资产负债表（二）

2011 年 12 月 31 日

会合 01 表

编制单位：中国武夷实业股份有限公司 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		791,634,717.49	960,008,240.02
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		45,504,535.12	58,506,953.55
预收账款		206,732,015.55	225,844,927.99
应付职工薪酬		33,963,930.13	28,688,817.22
应交税费		90,485,688.44	68,999,946.10
应付内部单位款		9,596,765.86	23,155,577.77
应付利息		62,101.67	
应付股利			
其他应付款		120,709,505.51	57,963,653.52
一年内到期的非流动负债		135,000,000.00	230,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		**1,433,689,259.77**	**1,653,168,116.17**
非流动负债:			
长期借款		45,000,000.00	100,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			

母公司利润表

2011 年度

编制单位：中国武夷实业股份有限公司　　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	754,534,776.90	873,286,322.47
减：营业成本	(十一)5	541,057,343.98	696,764,806.81
营业税金及附加		1,918,424.16	7,078,797.56
销售费用		1,806,361.66	891,649.61
管理费用		23,688,299.32	18,490,509.06
财务费用		55,486,732.63	60,066,263.57
资产减值损失		14,733,488.86	-1,027,166.95
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	22,753,338.71	11,132,968.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		12,271,961.24	3,621,635.18
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		**138,597,465.00**	**102,154,431.48**
加：营业外收入		9,028,245.62	4,435,182.97
减：营业外支出		1,158,936.50	1,436,491.15
其中：非流动资产处置损失		6,171.77	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		**146,466,774.12**	**105,153,123.30**
减：所得税费用		46,475,470.60	54,407,624.98
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		**99,991,303.52**	**50,745,498.32**
五、其他综合收益		-71,577,987.88	11,807,366.49
六、综合收益总额		28,413,315.64	62,552,864.81

法　定　　主管会计工作　　会计机构

代表人：　　负　责　人：　　负 责 人：

母公司股东权益变动表

2011 年度

会企 04 表

编制单位：中国武夷实业股份有限公司　　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	606,524,385.11			1,301,611.45		-		

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能源集团有限责任公司。

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 12269.774 万元，占 31.50%，国有法人持股 9758.57 万元，占 25.06%，社会公众股 16916.90 万元，占 43.44%，注册地址：福建省福州市五四路 89 号置地广场 29 层，经营地址：福建省福州市五四路 89 号置地广场 33 层。

2. 公司的业务性质和主要经营活动

本公司主要从事国内外各种土木建筑工程承包、勘测设计、施工装饰；境内外投资；国际贸易及建筑材料、设备进出口；国际经济技术与劳务合作；工程咨询、监理及承包管理；房地产开发和物业管理等业务。1998 年本公司通过 ISO9002 国际质量体系认证。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 年至今连年被评为全球最大的 225 家国际承包商之一，并多次荣获“国际知名承包商”奖牌。2005-2010 年被省工商局评为“重合同、守信用”单位。2002 年被国家建设部批准为壹级房地产资质企业。2006 年 8 月被国家建设部批准为房屋建筑工程施工总承包壹级资质企业。

3. 母公司以及集团最终母公司的名称

本公司控股股东为福建建工集团总公司，该公司系国有企业，根据闽政文[2004]240 号《福建省人民政府关于公布由省政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责的首

批企业名单的通知》，由福建省国资委履行其出资人资格。

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 2011 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、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积的余额不足冲减的，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。

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证券等的公允价值进行复核，复核结果表明所确定的各项可辨认资产和负债的公允价值确定是恰当的，应将企业合并成本低于取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额之间的差额，计入合并当期的营业外收入，并在会计报表附注中予以说明。

（3）企业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债公允价值的调整

A、购买日后 12 个月内对有关价值量的调整，应视同在购买日发生，进行追溯调整，同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息，也应进行相关的调整。

B、超过规定期限后的价值量调整，应当按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的原则进行处理，即对于企业合并成本、合并中取得可辨认资产、负债公允价值等进行的调整，应作为前期差错处理。

6、合并财务报表的编制方法（合并类型、范围、程序及方法）

A、合并类型：企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并

①同一控制下的企业合并

公司各项资产、负债，按其账面价值为基础进行编制合并报表。合并利润表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日所发生的收入、费用和利润。合并现金流量表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。

在合并资产负债表中，对于被合并方在企业合并前实现的留存收益（盈余公积和未分配利润之和）中归属于合并方的部分，按以下原则，自合并方的资本公积转入留存收益：

a.确认企业合并形成的长期股权投资后，合并方账面资本公积（资本溢价或股本溢价）贷方余额大于被合并方在合并前实现的留存收益中归属于合并方的部分，在合并资产负债表中，将被合并方在合并前实现的留存收益中归属于合并方的部分自“资本公积”转入“盈余公积”和“未分配利润”。

b.确认企业合并形成的长期股权投资后，合并方账面资本公积(资本溢价或股本溢价)贷方余额小于被合并方在合并前实现的留存收益中归属于合并方的部分的，在合并资产负债表中，以合并方资本公积（资本溢价或股本溢价）的贷方余额为限，将被合并方在企业合并前实现的留存收益中归属于合并方的部分自“资本公积”转入“盈余公积”和“未分配利润”。

②非同一控制下的企业合并

公司以子公司的个别财务报表反映为在购买日公允价值基础上确定的可辨认资产、负债及或有负债在本期资产负债表日的金额进行编制合并报表。对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

B．合并范围：

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。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值前持有的被购买方的股

，有 钌刈哪运 宗舷胚中Φ卑转： 蛉盏 涟诩蹲氏暹中 1 。

（1）外币交易

发生外币业务时，外币金额按交易发生[redacted]交易发生日类似）的即期汇率

[redacted]

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

形成的累计损失一并转出，计入当期损失。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

（7）衍生金融工具

公司利用如远期外汇合约和利率掉期等衍生金融工具规避汇率和利率变动风险。衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的衍生金融工具确认为一项负债。

公司根据政策管理衍生金融工具的应用，并以书面方式列明与公司风险管理策略一致的衍生金融工具应用原则。

衍生金融工具的后续计量时，因公允价值变动而产生的利得或损失在利润表中确认。对于符合套期会计处理的衍生金融工具，确认任何产生的利得或损失取决于被套期项目的性质。不符合套期会计处理的衍生金融工具分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产及金融负债。

10、应收款项

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大的应收款项指期末应收账款为 200 万元以上，期末其他应收款为 100 万元以上
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失]k\ W(V

4－5 年（含 5 年）	50	50
5 年以上	100	100

（3）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

（4）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。

（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。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。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。

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”。

B、公共配套设施费用的核算方法：公共配套设施按实际发生额核算，能够认定到所属开发项目的公共配套设施，直接计入所属开发项目的开发成本；不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集，在公共配套设施项目竣工决算时，该单独归集的开发成本按开发产品销售面积分摊并计入各受益开发项目中去。

C、维修基金的核算方法

如房地产开发所在地的政府部门规定，维修基金由业主直接通过银行交到有关房产管理部门，则本公司不核算维修基金。

其他地区的维修基金如由本公司代收代缴到有关房产管理部门，本公司代收时计

入“其他应付款”科目，于代缴时冲减“其他应付款”。

D、质量保证金的核算方法：施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入“应付账款”科目，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

E、对于持有待售，按照能售则售、能租则租的态度暂时用于出租的房地产，公司的最终目的通常为出售上述房地产，将其认定为存货，并参照固定资产折旧方法对其进行合理摊销。本公司在香港部分房产的土地使用年限为 999 年，因这些房屋成本包含无法合理分配以单独计价的土地使用权，经测算，本公司确定其综合摊销年限为 70 年。除此之外，其他房地产的摊销年限为 25－35 年。

（4）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备计提方法

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，存货期末可变现净值低于账面成本的，按差额计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

A、存货可变现净值的确定依据：为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然应当按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料应当按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值应当以合同价格为基础计算。企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值应当以一般销售价格为基础计算。

B、存货跌价准备的计提方法：按单个存货项目的成本与可变现净值孰低法计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货按存货类别计提存货跌价准备。

（5）存货的盘存制度

采用永续盘存制。

（6）低值易耗品及包装物的摊销方法

采用一次转销法核算。

12、 长期股权投资的核算方法

（1）投资成本的确定

A、企业合并形成的长期股权投资

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、负债评估价值调整账面价值的，母公司应当按照取得子公司经评估确认净资产的份额作为长期股权投资的成本，该成本与支付对价的差额调整所有者权益。

②非同一控制下的企业合并，购买方在购买日应当按照《企业会计准则第 20 号—

—企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询的中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

B、**除企业合并形成的长期股权投资以外，**

行调整，并且将公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益。公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。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

当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，是指企业新购入、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及建筑物、机器设备、运输设备、临时设施及其他设备。

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。

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 （包 ）资本化金额，按照下列规定确定：

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

B、为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。 ，态忽资 将其为当期~隲@， 。ᴬ。

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，采用直线法分期平均摊销，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。长期待摊费用在相算] A 以 经 u 语 / （

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。

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。

（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）企业集团（由母公司和其全部子公司构成）内发生的股份支付交易，应当按照以下规定进行会计处理：

A、结算企业以其本身权益工具结算的，应当将该股份支付交易作为权益结算的股份

支付处理；除此之外，应当作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，应当按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

B、接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，应当将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的是企业集团内其他企业权益工具的，应当将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

（5）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，冲减回购股票支付的价款（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，

（1）销售商品

在公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。

房地产销售：在项目主体已竣工，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，取得了预售许可证并达到了预售状态，销售合同已经签订并已收到 30%或 30%以上的合同价款，同时该项销售的成本能可靠地计量情况下，确认收入。

（2）提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务的收入。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，确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在的暂时性差异，按照规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

（2）递延所得税资产的确认

A、公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

①该项交易不是企业合并；

②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

B、公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产；

①暂时性差异在可预见的未来很可能转回；

②未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

C、对于按照税法规定可以结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

D、如果存在永久性差异和暂时性差异不易判断的问题，特别是税务部门对某些税法条款的解释与公司管理当局的认定存在重大差异，除非有可靠证据证明公司可以可靠预计处置的时点且公司可以可靠预计未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，公司不确认相关的递延所得税资产。

（3）递延所得税负债的确认

A、除下列交易中产生的递延所得税负债以外，公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

①商誉的初始确认；

②同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：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、联营企业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、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公司将会行使这种选择权。

C、即使资产的所有权不转让，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（一般指75%或 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（一般指 90%或 90%以上，下同）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。

融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（2）融资租赁的主要会计处理

A、承租人的会计处理

在租赁期开始日，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，将最低租赁付款额现值作为长期应付款的入账价值，其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、持有待售的资产

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），划分为持有待售的非流动资产。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。对于同时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，是指本公司内可区分的、能够在一个特定的经济环境内提供产品或劳务的组成部分。该组成部分承担了不同于在其他经济环境内提供产品或劳务的组成部分的风险和报酬。

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）本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。

经营分部，是指公司内同时满足下列条件的组成部分：

A、该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；

B、本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源和评价其业绩；

C、本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

（3）如果两个或多个经营分部存在相似经济特征，并且满足一定条件的，可以合并为一个经营分部。

31、重要会计政策的确定依据和会计埂２ 。ÂlÖ3ØÒšg9Ò

前估计，本公司将根据实际情况重新进行会计估计。

（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坏账准备、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。如此据实际情况重新估计建造[illegible]差异，[illegible]邮（] l 估计建遭躲踌;.s

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~|誠记{娭

（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%—5%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，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为 25%。

境外：香港公司所得税税率 16.5%，肯尼亚公司所得税税率 30%，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）

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	7790		95	95	是	497.80		
长春宝成置业有限公司（注 2）	控股子公司	长春市	房地产开发	8200	房地产开发、房地产销售、物业管理	7790		95	95	是	86		

TD881.25 40 Tf 0 Tw <D7D3B9ABCBBE> T

（3）非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	从母公司所有者权冲减子公司少数股分担的本期亏损超

						产销售	3400		100	100	是			
							USD224		100	100	否			
									60	60	否			
							HKD1		67.5	67.5	是	397.41		
						、铝合金、塑钢门窗，销	HKD200		100	100	是			
华胜发展有限公司	全资孙公司	香港	投资开发	HKD1	投资开发		HKD1		100	100	是		½ ð ûî M,APÐ7]=ý å ß G]uð 7P7V'	
福建省建筑工程房地产综合开发公司	全资孙公司	福州市	房地产开发	1200	房地产开发		1200		100	100¸£ÖÝÊÐ¸£ÖÝÊÐ				

实质
上构
" 禘 成 [illegible] 密 [illegible] 滬 [illegible] Q%c# 馃 W擦wB

孙公司全称	孙公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额

孙公司全称	孙公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对孙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孙公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该孙公司期初所有者权益中所享有份额后的余额

4、本期无新纳入合并范围的主体或不再纳入合并范围的主体

5、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

（1）2011 年 12 月 31 日，合并财务报表中包含的香港子公司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 2011 年 12 月 31 日公布的港币对人民币的汇率中间价，具体为 1 港币=人民币 0.8107 元（年初汇率为 0.8509 元）。

（2）2011 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，折算汇率具体为 1 港币=人民币 0.8107 元（2010 年: 0.8509 元），及 1 肯先令=人民币 0.0741 元（2010 年: 0.0820 元），1 中非法郎=人民币 0.0124 元（2010 年: 0.0134 元），1 菲律宾比索=人民币 0.1440 元（2010 年: 0.1507 元）。

6、分部报告

五、合并财务报表主要项目注释（单位：人民币元）

1、货币资金

（1）货币资金

项　目	期　末　数			期　初　数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
⑴现金						
人民币			378,523.22			512,760.13
美元	1,071,483.79	6.3009	6,754,134.40	396,075.93	6.6227	2,623,092.06
港币	5,340.00	0.8107	4,329.14	15,911.80	0.8509	13,539.36
中非法郎	12,491,511.00	0.0124	154,894.74	28,874,208.00	0.0134	386,914.39
肯尼亚先令	28,217,981.14	0.0741	2,090,952.40	26,861,900.48	0.0820	2,203,023.18
菲律宾比索	200,000.00					

说明：① 年末其他货币资金包括 存出投资款 15,988.56 **元和各类保证金** 294,733,878.25 **元。**

② 除各类保证金 294,733,878.25 **元受限外，年末不存在质押、冻结或其他权利受到限制的情形。**

（2）存放在境外的货币资金

项 目	期末数		
	原币金额	折算率	人民币金额
⑴现金			
人民币			722.90
美元	1,071,483.79	6.3009	6,754,134.40
港币	5,340.00	0.8107	4,329.14
中非法郎	12,491,511.00	0.0124	154,894.74
肯尼亚先令	28,217,981.14	0.0741	2,090,952.40
[redacted]			
欧元			
小 计			**9,033,833.58**
⑵银行存款			
[redacted]			
美元	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[redacted]

5、套期工具		
6、其他	10,020,000.00	
合　　计	**10,020,000.00**	

备注：期末金额为公司本期购入的长盛同瑞中证 200 指数分级证券投资基金的期末公允价值，初始公允价值为 1000 万元，本期公允价值变动收益 2 万元。

（2）变现有限制的交易性金融资产

本报告期无变现有限制的交易性金融资产。

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	账龄	相关款项是否发生减值
福建建工混凝土有限公司	826,482.99			826,482.99	尚未收到被投资单位已宣告分配的股利	2-3 年	否
福建省燕京惠泉啤酒股份有限公司		1,315,026.16	1,315,026.16				
武夷装修工程(福州)有限公司		75,879.38	75,879.38				
合 计	826,482.99	1,390,905.54	1,390,905.54	826,482.99			

4、应收账款

（1）应收账款按种类披露：

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	45,469,917.99	11.96	13,640,975.40	30.00				
按组合计提坏账准备的应收账款	334,659,307.69	88.04	17,187,772.23	5.14	302,360,233.42	100.00	19,641,181.90	6.50
其中：账龄组合	312,096,130.30	82.10	17,187,772.23	5.51	274,543,171.31	90.80	19,641,181.90	7.15
有确凿证据表明款项可以收回的组合	22,563,177.39	5.94			27,817,062.11	9.20		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合 计	**380,129,225.68**	**100.00**	**30,828,747.63**	**8.11**	**302,360,233.42**	**100.00**	**19,641,181.90**	**6.50**

注 2：账龄组合情况

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内(含 1 年)	252,347,999.94	80.86	2,523,480.00	195,591,230.34	71.24	1,955,912.28
1 至 2 年(含 2 年)	33,031,664.26	10.58	1,651,583.21	17,632,103.34	6.42	881,605.18

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	3,091,801.84	0.60	3,079,197.04	99.59	3,980,814.10	0.94	3,671,988.10	92.24
合 计	**519,607,711.51**	**100.00**	**256,033,384.35**	**49.27**	**422,117,925.63**	**100.00**	**262,551,031.14**	**62.20**

注 1：单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例（%）	理由
华亿投资有限公司	30,803,560.89	30,409,330.86	98.72	按估计损失金额计提坏账准备
律师费	9,563,010.97	7,360,165.89	76.96	按估计损失金额计提坏账准备
美盛顾问有限公司	7,259,439.35	5,612,376.53	77.31	按估计损失金额计提坏账准备

7,259,439.35 1T

徐其鼎	800,000.00	800,000.00	100.00	**估计难以收回，全额计提坏账准备**
备用金	682,200.00	670,795.20	98.33	**按估计损失金额计提坏账准备**

HCA1684/2004

（2）预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
福建省建瓯佳日置业有限公司	供应商	30,000,000.00	详见未结算原因	其中 1 年以内 16,000,000.00 元，1-2 年 3,000,000.00 元，2-3 年 11,000,000.00 元，，原因为未取得土地款发票。
武夷滨江拆迁安置用房	供应商	25,707,164.82	2-3 年	未结算的拆迁款
重庆市天顺房屋拆迁有限公司	供应商	20,192,840.00	2-3 年	未结算的拆迁款
长春市电子衡器厂	拆迁户	5,000,000.00	1 年以内	未结算的拆迁款
香港捷荣公司	供应商	2,121,143.30	1 年以内	预付材料款
合 计		**83,021,148.12**		

（3）本期预付款项中无持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位或其他关联单位欠款。

7、存货

（1）存货分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
一、工程承包业务等：						
1.原材料（库存材料）	24,580,959.86		24,580,959.86	26,744,081.46	802,467.27	25,941,614.19
2.库存设备						
3.在产品（未完施工）	22,192,685.59	1,730,643.26	20,462,042.33	63,149,262.58	1,730,643.26	61,418,619.32
4.低值易耗品						
5.库存商品	914,625.22	48,378.39	866,246.83	917,024.15	50,777.32	866,246.83
小 计	**47,688,270.67**	**1,779,021.65**	**45,909,249.02**	**90,810,368.19**	**2,583,887.85**	**88,226,480.34**
二、房地产开发业务：						
1.原材料（宽J L						

（2）开发产品分类项目如下

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
福州福新公寓 1 号及 2 号楼	1996	576,257.32			576,257.32
福州福新公寓 3 号楼	2000	4,739,119.50			4,739,119.50
泉州武夷花苑	2006	371,220.72	1,600.00	96,087.33	276,733.39
福州长乐苑 C 栋楼	2008	1,533,082.18		148,309.64	1,384,772.54
南平玉屏山 78-82 台地	2000	2,255,759.10	138,162.00		2,393,921.10
南平武夷花园四期	2007	297,348.84	1,532,789.60	1,830,138.44	
福州武夷绿洲	2009	22,103,215.43		22,103,215.43	

[redacted]

度报告

	3,961,266.14
	52,601,689.25
	19,020,984.56
	20,489,247.23
	9,880,082.77
	2,268,232,036.01

算 动	期末账面 余额
5.62	
	1,730,643.26
3.93	48,378.39
4.55	**1,779,021.65**
	2,840,073.76
	2,840,073.76
4.55	**4,619,095.41**

转回金额占该项存货 期末余额的比例

[redacted]

25 3.02% GR u7e場 L齥號kX le7

9、长期股权投资

（1）对合营企业投资和联营企业投资

单位：元

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

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）有限公司	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	10,200,000.00	20,000,000.00	29.75%	29.75%
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		香港		房地产 30.51 -0.75 TD 47

南平三江房地产有限公司	29,541,620.57	3,669,585.04	25,872,035.53	773,400.00	426,832.55	联营	61105510-7
南平时代建设公司	22,831,535.21	3,930,929.43	18,900,605.78		3,806.86	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	

乐都有限公司	权益法	HKD145,909.32	71,960.58	-3,399.71	68,560.87	50%	50%				
龙岩新龙水泥厂	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	5%	5%		895,430.02		
马来西亚新山（1）	成本法	HKD1,183,426.32	19,928,015.31	-941,481.04	18,986,534.27	30%	30%		18,986,534.27		
南平来舟房地产有限公司	成本法	HKD928,074.25	789,698.38	-37,308.58	752,389.80	20%	20%		752,389.80		
南平三江房地产有限公司	权益法	HKD7,712,419.62	6,503,387.93	-179,196.91	6,324,191.02	30%	30%				
南平时代建设公司	权益法	HKD1,392,111.37	2,557,118.98	-119,857.06	2,437,261.92	25%	25%				
泉州武夷物业管理公司	成本法	HKD500,000.00	416,941.00	-19,698.00	397,243.00	50%	50%		397,243.00		
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		
厦门广汇川物业管理公司	成本法	302,200.00	5,265.82		5,265.82	20%	20%				
香港福银财务投资有限公司	成本法	HKD4,500,001.00	1.04		1.04	55%	55%				
香港武夷装修工程（福州）公司	成本法	565,900.00	565,900.00		565,900.00	5%	5%				75,879.38
扬州武夷房地产开发有限公司	权益法	10,200,000.00	11,230,017.04	-2,042,207.64	9,187,809.40	29.75%	29.75%				
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		
漳州银冠房地产开发有限公司	权益法	HKD3,548,285.98	2,232,633.94	-64,295.06	2,168,338.88	30%	30%				
中厚投资有限公司	权益法	HKD5,000.00	-60,509.40	-1,125.88	-61,635.28	50%	50%				
宝德集团有限公司	成本法	HKD26,570,867.11	22,609,150.82	-744,432.79	21,864,718.03	30%	30%				
福建中福对外劳务合作公司	权益法	1,410,000.00				30%	30%				
合计			**293,385,301.84**	**-153,112,607.36**	**140,272,694.48**				**61,729,616.94**		**75,879.38**

（3）向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

本报告期无向投资企业转移资金能力受到限制的长期股权投资项目。

10、投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

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	149,790,956.11	782,292.09	417,962.08	-2,983,523.38	147,171,762.74
1.房屋、建筑物	149,790,956.11	782,292.09	417,962.08	-2,983,523.38	147,171,762.74
2.土地使用权					
二、累计折旧和累计摊销合计	55,016,036.18	6,912,905.42	77,573.80	-1,696,728.22	60,154,639.58
1、房屋、建筑物	55,016,036.18	6,912,905.42	77,573.80	-1,696,728.22	60,154,639.58
2、土地使用权					
三、投资性房地产账面净值合计	94,774,919.93	-6,130,613.33	340,388.28	-1,286,795.16	87,01 Tj23.16
1．房屋、建筑物	94,774,919.93	-6,130,613.33	340,388.28	-1,286,795.16	87,01 Tj23.16
2．土地使用权					
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	4,862,501.24			-229,724.46	4,632,776.78
1、房屋、建筑物	4,862,501.24			-229,724.46	4,632,776.78
2、土地使用权					
五、投资性房地产账面价值合计	89,912,418.69	-6,130,613.33	340,388.28	-1,057,070.70	82,384,346.38
1、房屋、建筑物	89,912,418.69	-6,130,613.33	340,388.28	-1,057,070.70	82,384,346.38
2、土地使用权					

说明：

①截止 2011 年 12 月 31 日，共有账面价值为 60,752,362.32 元的投资性房地产为银行贷款提供抵押担保。

②本期折旧和摊销额 6,775,742.90 元。

③本期未计提投资性房地产减值准备。

11、固定资产

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	汇率变动	期末账面余额
一、账面原值合计：	258,226,664.40	34,464,040.13			

临时设施	4,844,903.18	-3,390,227.44		-463,585.63	991,090.11
其他	8,582,563.48	-3,891,318.39	79,735.53	-573,252.86	4,038,256.70
四、减值准备合计					
其中：房屋及建筑物					

保险费	2,956,304.84	665,094.56	516,893.83	767,177.56	2,541,494.01	414,810.83	1.5 年
ERP 软件	2,153,804.00	1,292,282.40		430,760.80	1,292,282.40	861,521.60	2 年
IBM 咨询费	9,230,000.00	5,130,000.00	680,000.00	2,118,000.00	5,538,000.00	3,692,000.00	2.5 年
其他	3,741,400.00		3,741,400.00	1,800,316.67	1,800,316.67	1,941,083.33	1 年
合 计	**50,308,090.80**	**16,573,234.95**	**18,419,170.49**	**20,116,564.56**	**35,432,249.92**	**14,875,840.88**	

16、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	期末数	期初数
一、递延所得税资产		
应收账款坏账准备	630,870.00	488,978.07
其他应收款坏账准备	311,549.34	184,244.24
存货跌价准备		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	14,819,850.43	10,076,113.84
未确认收入		
合计	**15,762,269.77**	**11,930,737.89**
二、递延所得税负债		
公允价值变动损益	10,110,759.45	33,904,514.03
存货评估增值	10,584,630.96	11,460,732.64
合计	**20,695,390.41**	**45,365,246.67**

（2）未确认递延所得税资产明细

项 目	未确认期末暂时性差异	未确认期末递延所得税资产	未确认期初暂时性差异	未确认期初递延所得税资产

RT 輛

2015	1,837,524.43	3,812,148.50
2016	9,748,167.39	
永久	30,512,021.32	33,855,646.24
合计	**58,604,538.07**	**67,526,748.40**

注：由于部分单位 2011 年度的所得税汇算尚未完成，2011 年度的可抵扣亏损按预计金额。

（4）应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项目	暂时性差异期末数	暂时性差异期初数
可抵扣差异项目		
应收账款坏账准备	2,523,480.00	1,955,912.28
其他应收款坏账准备	1,246,197.36	736,976.96
存货跌价准备		4,725,606.96
可抵扣亏损	59,279,401.72	40,304,455.36
小 计	**63,049,079.08**	**47,722,951.56**
应纳税差异项目		
公允价值变动损益	40,443,037.80	135,618,056.12
存货评估增值	42,338,523.84	45,842,930.56
小 计	**82,781,561.64**	**181,460,986.68**

17、资产减值准备明细

项　　目	期初数	本期计提额	本期减少额		汇率变动影响额	期末数
			转回	转销		
一、坏帐准备合计	282,192,213.04	15,473,319.84		814,941.36	-9,988,459.54	286,862,131.98
其中：应收账款	19,641,181.90					

机器设备（机械设备）						
八、工程物资减值准备						
九、在建工程减值准备						
十、生产性生物资产减值准备						
十一、油气资产减值准备						
十二、无形资产减值准备						
其中：专利权						
商标权						
十三、商誉减值准备	3,532,781.17					3,532,781.17
十四、其他						
合　　计	**364,695,781.19**	**15,473,319.84**	**5,479,017.52**	**814,941.36**	**-12,498,739.87**	**361,376,402.28**

18、所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产类别	期初账面价值	本期增加额	本期减少额	期末账面价值
一、使用权受限的货币资金	143,303,180.66	265,179,680.14	113,748,982.55	294,733,878.25
二、用于担保的资产				
1、存货	1,000,428,343.83	469,274,006.78	310,973,408.97	1,158,728,941.6428,941.6428,94

存货－开发成本	2011-4-7 至 2012-6-30	北京银行瑞都支行	8,000,000.00	8,000,000.00
存货－开发成本	2011-4-7 至 2013-11-11	北京银行瑞都支行	10,000,000.00	10,000,000.00
存货－开发成本	2011-4-7 至 2013-6-30	北京银行瑞都支行	1,200,000.00	1,200,000.00
存货－开发成本	2011-4-11 至 2012-6-30	北京银行南京分行	10,000,000.00	10,000,000.00
存货－开发成本	2011-4-11 至 2012-12-30	北京银行南京分行	30,000,000.00	30,000,000.00
存货－开发成本	2011-4-11 至 2013-11-11	北京银行南京分行	20,000,000.00	20,000,000.00
存货－开发成本	2011-4-11 至 2013-6-30	北京银行南京分行	10,000,000.00	10,000,000.00
存货－开发成本	2008-1-29 至 2018-1-29	中国工商银行（亚洲）有限公司	12,090,856.21	7,823,121.02
存货－开发成本	2009-11-30 至 2019-11-29	中国工商银行（亚洲）有限公司	10,566,000.00	7,782,720.00
存货－开发成本	2010-11-23 至 2019-11-23	中国工商银行（亚洲）有限公司	11,446,500.00	8,431,280.00
存货－开发成本	2010-12-16-起始（无固定到期日）	中国工商银行（亚洲）有限公司	3,286,993.84	
存货－开发成本	2009-2-27 至 2012-2-23	中国工商银行南京江宁支行	50,000,000.00	
存货－开发成本	2009-4-20 至 2011-4-2	中国民生银行重庆朝天门支行	150,000,000.00	
存货－开发成本	2010-8-13 至 2011-4-2	中国民生银行重庆朝天门支行	50,000,000.00	
存货－开发成本	2011-7-5 至 2014-6-13	中国民生银行重庆朝天门支行	350,000,000.00	350,000,000.00
存货－开发成本	2009-10-19 至 2012-7-30	中国农业银行南京江宁支行	88,000,000.00	88,000,000.00
存货－开发成本	2010-1-7 至 2011-7-30	中国农业银行南京江宁支行	100,000,000.00	
存货－开发成本	2010-1-7 至 2012-7-30	中国农业银行南京江宁支行	12,000,000.00	12,000,000.00
存货－开发成本	2010-2-25 至 2011-10-28	中国农业银行南京江宁支行	32,000,000.00	
存货－开发成本	2010-2-25 至 2012-10-30	中国农业银行南京江宁支行	100,000,000.00	100,000,000.00
存货－开发成本	2010-2-2 至 2011-10-28	中国农业银行南京江宁支行	28,000,000.00	
存货－开发成本	2010-4-6 至 2011-10-28	中国农业银行南京江宁支行	30,000,000.00	
存货－开发成本	2010-12-27 至 2012-4-			

单位名称	期末数	期初数
福建建工集团总公司	45,974,889.80	66,275,211.85
福建省第七建筑工程公司	3,716,797.99	314,297.99
福建省工业设备安装有限公司	116,987.15	366,987.13
福建建工混凝土有限公司	14,220.00	14,220.00
合计	**49,822,894.94**	**66,970,716.97**

说明：应付账款期末余额中应付关联方款项为 49,822,894.94 **元，占应付账款总额** 7.69%。

22、预收账款

（1）按账龄列示

账龄	期末数	期初数
1 年内（含 1 年）	620,788,871.92	248,052,716.19
1-2 年（含 2 年）	12,903,132.80	66,413,506.45
2-3 年（含 3 年）	30,270,183.12	3,369,034.41
3 年以上	14,920,573.64	13,791,341.44
合计	**678,882,761.48**	**331,626,598.49**

（2）主要项目披露

类　　别	期末数	期初数
预收售房款	469,623,125.36	101,499,159.42
预收工程款	208,424,510.88	228,403,973.95
其他预收款	835,125.24	1,723,465.12
合　计	**678,882,761.48**	**331,626,598.49**

（3）本期预收款项中无预收持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位或其他关联方款项。

23、应付职工薪酬

类　　别	期初数	本期增加	本期减少	汇率变动	期末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	29,269,498.94				

43ET 7.960.30 5 409.5 5.254BT 81re h WBT 81 T 371.25 411.75 T54BT 81reET O BT 287.25 n BT 5 re 61.5 342.7342.75 142.5 0.75 61.5 218.25 342.75 0.75 0.75 61.5 342.7342.75 1420.75 61.5 80.5 342.75 0.75 0.75 61.5 342.7342.75 14205 0.75 61.5 88.75 342

其中 :以现金结算的股份支付					
小　　计	32,198,637.77	166,556,175.58	149,257,447.64	-2,531,314.37	46,966,051.34

说明：应付职工薪酬中无属于拖欠性质的款项。

对方单位	金额	内容	账龄
福建省泰金酒店管理有限公司	102,000,000.00	借款	1 至 2 年
福州市土地开发拆迁工程处	15,919,949.43	借款	3 年以上
福建建工集团总公司	11,708,702.30	借款和施工保证金	1 至 2 年 3,519,565.58 元；2 至 3 年 15,000.00 元；3 年以上 8,174,136.72 元
闽都大庄园项目部	11,453,146.52	代收项目款	1 至 2 年
南平时代建设公司	7,521,282.40	借款	3 年以上
代建工程/海事局、水利局	7,050,628.02	代建工程款	3 年以上
漳州先行交通建设有限公司	6,885,025.40	代垫设备款，未结算	3 年以上
福建武夷房地产开发有限公司	5,915,781.74	借款	3 年以上
伟昌实业发展有限公司	5,688,000.91	借款	3 年以上
保信（中国）置业投资控股有限公司	5,127,061.37	借款	3 年以上
南平三江房地产公司	5,000,000.00	借款	3 年以上
林如青	4,950,000.00	施工保证金	2 至 3 年
安徽骏达房地产开发有限公司	4,619,365.66	借款	1 至 2 年
林庆枝	4,500,000.00	施工保证金	2 至 3 年
陈华汉	4,500,000.00	施工保证金	2 至 3 年
涵江武夷房地产开发有限公司	3,000,000.00	借款	3 年以上
福州闽港建筑开发有限公司	2,775,160.03	借款	3 年以上
南京弘正建设有限公司	2,701,000.00	施工保证金	1 至 2 年
漳州银冠房地产开发有限公司	2,612,159.55	借款	3 年以上
深圳市武夷国泰投资有限公司	2,510,000.00	借款	3 年以上
代收安置购房款	2,499,202.23	代收拆迁安置房款	3 年以上
鼓西街道西门经济合作	2,458,570.22	借款	3 年以上
杨桥四分部	2,361,998.50	借款	3 年以上
马来西亚新山（1）--美盛	1,802,713.06	借款	3 年以上
马来西亚新山（1）--华凌	1,802,713.05	借款	3 年以上
公共维修基金(凤春)	1,776,721.50	维修基金	3 年以上
保函保证金	1,717,802.00	保函保证金	3 年以上
林庆祖	1,550,000.00	施工保证金	2 至 3 年
林诚	1,500,000.00	施工保证金	2 至 3 年
重庆巴南建设（集团）有限公司	1,200,000.00	施工保证金	3 年以上
福建省工业设备安装有限公司	1,050,000.00	施工保证金	3 年以上
重庆市泰诚建设工程有限公司	1,000,000.00	施工保证金	2 至 3 年
合 计	237,156,983.89		

福建省泰金酒店管理有限公司	15,000,000.00	102,000,000.00	借款,另外账龄 1 年以上金额合计 102,000,000.00 元。
余祖忆		22,318,192.80	购买忠兆股权欠款
合 计	**112,623,585.39**	**134,915,454.91**	

（3）本期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或其他关联方款项

单位名称	期末数	期初数
福建省工业设备安装有限公司	1,050,000.00	1,050,000.00
马来西亚新山（1）	390,960.08	410,346.53
武夷装修有限公司	571,743.30	571,743.30
福州闽港建筑开发公司	2,775,160.03	2,775,160.03
福建武夷房地产开发有限公司	5,915,781.74	5,901,794.85
福建七建集团有限公司	509,000.00	1,830,000.00
南平时代建设公司	7,521,282.40	7,521,282.40
福建建工路桥有限公司		733.90
漳州银冠房地产开发公司	2,612,159.55	2,612,159.55
南平三江房地产公司	5,000,000.00	5,000,000.00
深圳武夷国泰投资有限公司	2,510,000.00	2,510,000.00
福建涵江武夷房地产开发有限公司	3,000,000.00	2,500,000.00
元帅庙改建部	980,000.00	980,000.00
福建安福房地产公司	594,374.35	378,374.35
福建建工集团总公司	109,332,287.69	10,597,262.11
华采发展有限公司	4,864,200.00	
福建华融电子有限公司	996,034.00	996,034.00
安徽骏达房地产开发有限公司	4,619,365.66	4,619,365.66
香港武夷（福建）房地产开发公司	796,131.81	1,392,082.55
合计	**154,038,480.61**	**53,808,339.23**

说明：其他应付款期末余额中应付关联方款项为 154,038,480.61 元，占其他应付款总额 38.15%。

27、一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	575,000,000.00	570,000,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合 计	**575,000,000.00**	**570,000,000.00**

（1）一年内到期的长期借款

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	440,000,000.00	340,000,000.00
保证借款	135,000,000.00	230,000,000.00
信用借款		
合计	**575,000,000.00**	**570,000,000.00**

（2）金额前五名的 1 年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国农业银行股份有限公司	2010-2-25	2012-10-30	人民币	6.1		100,000,000.00		

南京江宁支行								
中国农业银行股份有限公司南京江宁支行	2009-10-19	2012-7-30	人民币	基准利率		88,000,000.00		
中国进出口银行福建省分行	2010.8.11	2012.12.30	人民币	基准下浮 1.8%		55,000,000.00		
中国进出口银行福建省分行	2010.8.11	2012.9.30	人民币	基准下浮 1.8%		45,000,000.00		
中国进出口银行福建省分行	2011.5.12	2012.10.12	人民币	基准下浮 1.8%		35,000,000.00		
合 计						**323,000,000.00**		

（3）1 年内到期的长期借款中的无逾期借款。

28、长期借款

（1）长期借款分类

借款类别	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	563,516,079.32	484,023,829.15
保证借款	45,000,000.00	100,000,000.00
信用借款		
合计	**608,516,079.32**	**584,023,829.15**

（2）金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
民生银行重庆朝天门支行	2011-7-5	2014-6-13	人民币	7.68		350,000,000.00		
中国进出口银行福建省分行	2011.5.12	2013.1.12	人民币	基准下浮 1.8%		45,000,000.00		
香港永亨银行	2005-10-12	2020-10-11	港币	2.7	36,161,774.69	29,316,350.74	39,741,800.82	33,816,298.32
北京银行瑞都支行	2010-11-16	2013-11-11	人民币	5.85		20,000,000.00		80,000,000.00
北京银行瑞都支行	2011-1-7	2013-11-11	人民币	6.44		20,000,000.00		
合计						**464,316,350.74**		**113,816,298.32**

（3）

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	164,559,590.58	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	77,600,064.39	
减:提取法定盈余公积	4,880,425.72	10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	**237,279,229.25**	

说明：未分配利润中包含子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额为 1,933,325.94 **元。**

34、营业收入、营业成本

项目	本期发生额			上期发生额		
	主营业务	其他业务	合计	主营业务	其他业务	合计
营业收入	1,399,503,283.02	24,894,529.75	1,424,397,812.77	1,844,614,201.09	38,252,488.42	1,882,866,689.51
营业成本	1,025,746,093.88	16,298,600.94	1,042,044,694.82	1,347,008,350.07	17,029,723.76	1,364,038,073.83

（1）主营业务（分行业）

业务类别	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
工程承包业务	739,453,159.22	528,986,508.42	847,026,745.10	682,501,576.35
房地产开发业务	627,360,131.27	473,095,085.15	965,359,295.98	636,081,907.56
商业贸易业务	1,073,627.33	968,238.09	501,573.24	340,289.72
劳务、技术服务	26,660,681.25	18,976,000.14	18,224,760.88	14,739,532.64
其他业务	4,955,683.95	3,720,262.08	13,501,825.89	13,345,043.80
合　计	**1,399,503,283.02**	**1,025,746,093.88**	**1,844,614,201.09**	**1,347,008,350.07**

（2）主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
福建省	354,808,294.86	221,285,413.05	291,947,982.96	135,678,680.92
香　港	45,348,936.60	37,065,713.19		
北　京	1,764,880.00	752,959.77	56,495,673.88	51,059,626.22
江　苏	215,965,515.40	183,941,453.01	498,804,214.19	390,772,032.00
吉　林	8,728,438.27	6,713,436.98	20,233,490.00	14,142,498.39
重　庆	38,484,893.00	51,249,327.98	130,168,674.80	72,687,476.47
非　洲	692,000,386.90	488,559,054.24	793,537,902.32	632,393,922.65
菲律宾	42,401,937.99	36,178,735.66	53,426,262.94	50,274,113.42
合计	**1,399,503,283.02**	**1,025,746,093.88**	**1,844,614,201.09**	**1,347,008,350.07**

（3）公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
非洲发展银行（ADB）	204,114,558.75	14.33
肯尼亚工程部(GOK)	109,907,839.33	7.71
肯尼亚乡村道路局（KeRRA）	91,818,759.24	6.45
肯尼亚国防部（AFCDOD）	85,287,453.87	5.99
赤道几内亚政府	72,355,381.83	5.08
合计	**563,483,993.02**	**39.56**

业务招待费	13,983,179.86	12,653,481.50
职工薪酬	42,223,838.15	29,962,565.74
折旧费	3,399,803.94	3,956,937.14
修理费	1,365,448.88	1,162,977.66
长期待摊费用摊销	2,920,563.72	2,458,050.72
相关税费	1,967,881.27	1,669,724.70
聘请中介机构费	3,706,128.52	3,240,584.42
其他	-2,449,497.20	5,958,419.40
合计	**82,189,152.22**	**78,986,843.95**

39、财务费用：

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	61,616,686.51	55,636,993.81
减：利息收入	5,817,425.83	9,547,030.73
汇兑损益(损失+收益-)	7,824,182.70	7,958,889.76
银行手续费	640,768.12	724,727.45
担保费(支出+收入-)	14,821,672.93	15,914,681.18
其他	8,579,116.06	4,571,230.33
合　计	**87,665,000.49**	**75,259,491.80**

40、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

福建涵江武夷房地产有限公司	-16,764.03	-263,131.61	
福建建工混凝土有限公司	-2,766,033.18	-3,101,353.05	
南平三江房地产有限公司	128,049.77	131,147.30	
南平时代建设公司	951.71	-152,593.29	
漳州银冠房地产开发有限公司	41,183.71		

（2）政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额	说明
福建省财政厅境外工程承包贷款财政贴息	6,241,500.00	3,160,600.00	
福州市财政局促进外贸发展扶持资金		91,859.00	
鼓楼财政局融资补贴收入	401,500.00		
省财政厅对开拓国际市场公司补贴	39,250.00		
合 计	**6,682,250.00**	**3,252,459.00**	

43、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
处置非流动资产损失合计	98,127.83	3,796.23	98,127.83
其中：处置固定资产损失	98,127.83	3,796.23	98,127.83
处置无形资产损失			
固定资产报废损失	29,178.00	4,700.94	29,178.00
非货币性资产交换损失			
债务重组损失			
捐赠支出	863,000.00	985,000.00	863,000.00
非常损失		245,817.36	
盘亏损失			
罚没支出	111,598.80	1,845,801.31	111,598.80
赔偿支出	161,119.00	509,924.78	161,119.00
违约支出	57,778.00	312,371.00	57,778.00
其他	1,149,692.04	54,628.86	1,149,692.04
小 计	**2,470,493.67**	**3,962,040.48**	**2,470,493.67**

44、所得税费用

费用（收益）的组成	本期发生额	上期发生额
当期所得税	49,161,033.43	113,200,577.88
递延所得税	-4,707,633.56	7,425,700.64
合 计	**44,453,399.87**	**120,626,278.52**

45、其他综合收益

项目	本期发生额	上期发生额
1、可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-95,175,018.33	15,946,968.69
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-23,793,754.58	3,986,742.17
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	**-71,381,263.75**	**11,960,226.52**
2、按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		

前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		

3、（、前期际：

项

非流动 %Y% | {j 佴拘@撬j

六、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	公司类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）	本公司最终控制方	组织机构代码
福建建工集团总公司	母公司	国有企业	福州	黄建民	工程总承包	32000 万元	31.50	31.50	福建省国有资产管理委员会	158143183

本企业的母公司情况的说明
福建建工集团总公司前身是福建省建筑工程局，成立于 1953 年，1983 年改制为福建省建筑工程总公司，1994 年经福建省政府批准组建福建建工集团，公司因此更名为福建建工集团总公司。福建建工是以建筑业为基础、以投资开发为重点、以外向型经济为主导的资金、技术、管理密集型大型企业，注册资本 3.2 亿元。现有职工 5500 多人，其中各类工程技术和管理人员 3468 人，享受政府津贴及教授级高工 69 人，高级职称 516 人，中级职称 981 人。公司控股核心企业是中国武夷实业股份有限公司，1997 年在深圳证券交易所上市；直属全资或控股企业主要有福建省建筑设计研究院、福建省建筑科学研究院、福建七建集团有限公司、福建省工业设备安装有限公司等。福建建工入选 2007 年度中国最大 500 家企业第 494 位，连续 4 年入围美国《工程新闻记录》杂志和中国《建筑时报》共同评选的“中国承包商”60 强。 福建建工具有国家特级房屋建筑工程总承包资质，集团总公司及所属单位分别具有房地产开发、公路桥梁、市政公用、机电安装、钢结构、装修装饰等总承包和专业承包 30 项一级资质，以及勘察、设计、监理、检测 6 项甲级资质，同时具有国际经济技术合作经营权。

2、本公司的子公司和孙公司情况（单位万元）

公司名称	公司层级	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
香港武夷开发有限公司	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
香港武夷建筑有限公司	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
香港武夷企业有限公司	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
武夷（加拿大）有限公司	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
福建建工集团厦门公司	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	建套艹邪

福建武夷嘉园房地产开发有限公司	全资孙公司	有限责任公司	莆田市	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	全资孙公司	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	全资孙公司	有限责任公司	美国	连明顺	房地产开发	USD224	100	100	不适用
北京武夷华凌建筑材料有限公司	全资孙公司	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	全资孙公司	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综合开发公司	全资孙公司	有限责任公司	福州市	刘晓群	房地产开发	1200	100	100	15814362-6
香港武夷（集团）有限公司	全资孙公司	有限责任公司	香港	陈雄	投资开发	HKD2500	100	100	不适用
华麟投资有限公司	全资孙公司	有限责任公司	香港	连明顺	房地产开发	HKD1	100	100	不适用
铭嘉有限公司	全资孙公司	有限责任公司	香港	连明顺	房地产开发	HKD1	100	100	不适用
锐鹏有限公司	全资孙公司	有限责任公司	香港	连明顺	房地产开发	HKD1	100	100	不适用
晋万贸易有限公司	全资孙公司	有限责任公司	香港	连明顺	投资开发	HKD0.0001	100	100	不适用
晋亿贸易有限公司	全资孙公司	有限责任公司	香港	连明顺	投资开发	HKD0.0001	100	100	不适用
忠兆有限公司	全资孙公司	有限责任公司	香港	连明顺	投资开发	HKD0.0001	100	100	不适用
福建武夷房地产开发有限公司	控股孙公司	有限责任公司	福州市	张仲平	房地产开发	1700	60	60	61100127-2
香港福岛建设有限公司	控股孙公司	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	控股孙公司	有限责任公司	香港	连明顺	投资开发	HKD1	67.5	67.5	不适用
南京武宁房地产开发有限公司	控股孙公司	有限责任公司	南京市	赵崇希	房地产开发	USD280	85	85	73318762-6
北京武夷房地产开发有限公司	控股孙公司	有限责任公司	北京市	陈雄	房地产开发	USD500	70	70	10245651-9
保利武夷（香港）开发建设公司	控股孙公司	有限责任公司	香港	陈雄	投资开发	HKD1	50	50	不适用
南京武夷房地产开发有限公司	控股孙公司	有限责任公司	南京市	龙治先	房地产开发	USD300	65	65	60892592-5
福州武夷绿洲房地产有限公司	控股孙公司	有限责任公司	福州市	连明顺	房地产开发	4000	50	50	74636030-1
福建百源房地产开发有限公司	控股孙公司	有限责任公司	福州市	刘晓群	房地产开发	2600	70	70	73565701-1
福建省侨乡建设有限公司	控股孙公司	有限责任公司	福州市	刘晓群	房地产开发	1000	75	75	61130042-4
福建华港房地产开发有限公司	控股孙公司	有限责任公司	福州市	刘晓群	房地产开发	USD225	58.33	58.33	61100054-4
扬州武夷房地产开发有限公司	控股孙公司	有限责任公司	扬州市	王克仁	房地产开发	2000	29.75	29.75	79231483-2

3、本公司的合营和联营企业情况（详见附注五 9、（1）对联营合营企业投资）

联[redacted]报告期内[redacted]交易如下：

[redacted]购销商品、提供和接受劳务的关联交易

[redacted]采购商品[redacted]接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	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[redacted]集团总公司	房地产项目施工	招投标	505,443,843.41	66.27	380,474,199.49	44.22
福[redacted]建筑工程有限公司	房地产项目施工	招投标	22,723,500.00	2.98	3,575,850.41	0.41
福[redacted]设备安装有限公司	房地产项目施工	招投标	1,645,343.95	0.21		
合计			**529,812,687.36**	**69.46**	**384,050,049.90**	**44.63**

[redacted]出售商品[redacted]提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	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[redacted]集团总公司	取物业管理费（物业[redacted]司）	市场价	275,492.16	5.91	95,492.16	2.11
福[redacted]设备安装有[redacted]	取物业管理费（物业[redacted]司）	市场价	85,067.32	1.82	85,501.52	1.88
[redacted]计			**360,559.48**	**7.73**	**80,993.68**	**3.99**

C、其他事项说明：

根据本公司与福建建工集团总公司签定的《公共资源费用分摊协[redacted]议》，

份有限公司						
中国武夷实业股份有限公司	武夷装修工程（福州）有限公司	投资性房地产	2010.1.1	2011.12.31	租赁合同	83,988.00

B、公司承租情况表：

本年度本公司所属子公司向福建建工集团总公司按照市场价格支付房屋租金 35,010.00 元，上年度该发生额为 35,010.00 元。

（4）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	30,000,000.00	2011 年 1 月 25 日	2012 年 1 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	2011 年 2 月 14 日	2012 年 2 月 14 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	2011 年 2 月 15 日	2012 年 2 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	50,000,000.00	2011 年 2 月 18 日	2012 年 2 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	10,000,000.00	2011 年 4 月 12 日	2012 年 4 月 12 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	2011 年 5 月 6 日	2012 年 5 月 6 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	2011 年 5 月 17 日	2012 年 5 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	40,000,000.00	2011 年 5 月 25 日	2012 年 5 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	20,000,000.00	2011 年 6 月 8 日	2012 年 6 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	50,000,000.00	2011 年 6 月 22 日	2012 年 6 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	32,000,000.00	2011 年 7 月 13 日	2012 年 7 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	18,000,000.00	2011 年 8 月 10 日	2012 年 7 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	34,500,000.00	2011 年 9 月 1 日	2012 年 8 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	152,000,000.00	2011 年 9 月 1 日	2012 年 8 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	59,609,597.00	2011 年 9 月 1 日	2012 年 8 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	48,000,000.00	2011 年 9 月 6 日	2012 年 9 月 6 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	2011 年 9 月 23 日	2012 年 9 月 23 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	2011 年 10 月 20 日	2012 年 9 月 14 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	2011 年 10 月 21 日	2012 年 10 月 21 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	2011 年 12 月 20 日	2012 年 12 月 20 日	否
福建建工集团总公司	重庆武夷房地产开发有限公司	350,000,000.00	2011 年 7 月 5 日	2014 年 6 月 13 日	否

关联担保情况说明：以上为福建建工集团总公司为中国武夷实业股份有限公司及子公司重庆武夷房地产开发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。

（5）涉及计息的关联方资金拆借

关联方	期初借方余额	本期增加	本期减少	期末借方余额
福建建工集团总公司	-10,597,262.11	329,908,948.07	428,643,973.65	-109,332,287.69
扬州武夷房地产开发有限公司	21,000,000.00		1,000,000.00	20,000,000.00

其中，只有以下 3 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	拆借金额	起始日	到期日	说明

拆入				
福建建工集团总公司	60,000,000.00	2011 年 3 月 21 日		拆入方为重庆武夷房地产开发有限公司，本期已还款 4000 万元。
拆出				
扬州武夷房地产开发有限公司	10,000,000.00	2011 年 1 月 1 日	2011 年 12 月 31 日	拆出方为福建华港房地产开发有限公司，本期已收回 100 万元。

ÓÐÏ Þ¹ « Ë¾ 10,000,000

其他应收款	中厚投资有限公司	43,777.80	7,442.23	30,632.40	3,063.24
其他应收款	福建省能源集团有限责任公司	104,624,798.56	1,046,247.99		
其他应收款	宝德集团有限公司	865,861.65		908,796.94	

（2）公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
			314,297.99
应付账款	福建建工集团总公司	45,974,889.80	66,275,211.85
应付账款	福建省第七建筑工程公司	3,716,797.99	314,297.99

服上诉，于 2011 年 9 月 23 日向香港高等法院上诉庭递交了上诉申请通知书。香港高等法院上诉庭已受理上述案件，于 2011 年 12 月 21 日作出排期决定，将于 2013 年 3 月 18 日至 25 日聆讯上述案件。

本公司对上述诉讼事项有足够的信心，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 2.56 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、承诺事项

本公司没有需要说明的承诺事项。

九、资产负债表日后事项

2012 年 4 月 24 日，经第四届董事会第二十八次会议审议决定，以公司 2011 年末总股本 389,452,440 股为基数，向全体股东每 10 股派送现金红利 0.60 元（含税），计 23,367,146.40 元，尚未分配利润结转下一年度；本年度不进行资本公积金转增股本。上述预案需经公司股东大会审议通过。

十、其他重要事项

1、以公允价值计量的资产和负债

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末数
金融资产					
交易性金融资产		20,000.00			10,020,000.00
可供出售金融资产	204,815,324.42		-71,381,263.75		109,640,306.09
金融资产小计	**204,815,324.42**	**20,000.00**	**-71,381,263.75**		**119,660,306.09**

说明：可供出售金融资产“计入权益的累计公允价值变动”金额已剔除本期公允价值变动影响递延所得税负债的部分。

2、外币金融资产和外币金融负债

本公司无按公允价值计量的外币金融资产和外币金融负债。

3、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，按土地增值税清算口径计提了土地增值税。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。

4、赤几恩圭项目披露

赤道几内亚的恩圭工程项目提前终止合同,由于不确定因素基本消除,基于谨慎性原则，公司决定该项目 2011 年度按未结转金额的 65%结转收入。

十一、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）应收账款按种类披露：

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)

.00

501,677.83

.08 8,099,891.80

（7）本期无应收其他关联方账款情况。

（8）本期无终止确认的应收款项。

（9）本期无以应收款项为标的进行证券化的款项。

2、其他应收款

（1）其他应收款按种类披露

期末数 9 Tf ( ) Tj 1800E0C5FBCF55 0 TD /F3 9 Tf ( ) Tj 1800E0C5FBC.D 1 67 10.64h W n W

福建华辰房地产开发有限公司	17,000,000.00		施工履约保证金，已取得备抵资产，不存在损失
林华	35,807.02		少数股东借款，不存在损失
合计	**17,035,807.02**		

注 ④期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例（%）	理由
备用金	54,620.00			

武夷（福建）科技有限公司	客户	8,882,210.63	5 年以上	3.28
合 计		**254,194,386.28**		**93.98**

（7）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（%）
福建置地房地产开发有限公司	控股孙公司	3,419,686.00	1.27
福建武夷房地产开发有限公司	控股子公司	83,934.20	0.03
武夷(福建)科技有限公司	客户	8,882,210.63	3.29
林华	少数股东	35,807.02	0.01
香港福岛有限公司	控股子公司	409,555.07	0.15
福建能源（集团）有限责任公司	股东	104,624,798.56	38.68
香港福银财务投资有限公司	全资子公司	112,684,177.09	41.66
合 计		**230,140,168.57**	**85.09**

（8）本期无终止确认的其他应收款项。

（9）本期无以其他应收款项为标的进行证券化的其他应收款项。

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	

（4）公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
肯尼亚国防部（AFCDOD）	204,114,558.75	27.05
肯尼亚乡村道路局（KeRRA）	109,907,839.33	14.57
肯尼亚工程部(GOK)	91,818,759.24	12.17
非洲发展银行（ADB）	85,287,453.87	11.30
赤道几内亚政府	72,355,381.83	9.59
合计	**563,483,993.02**	**74.68**

6、投资收益

（1）投资收益明细

项目	本期发生额	上期发生额

长期待摊费用摊销	18,118,927.96	18,392,343.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-519,213.17	-7,750,828.85
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,100.00	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	67,338,172.69	70,798,702.76
投资损失（收益以“-”号填列）	-22,753,338.71	-11,132,968.67
递延所得碼填列		

- Í¶×ÊËðÊ§ Ò#E ÃÀ©RÂ$7Pß Ið Ë¬\Î ì -



财务穩损失 号 ”

除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	133,796.91	主要为持有和处置交易性金融资产收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	3,389,182.58	
对外委托贷款取得的损益		

¡ ¢

减少股份下一月份起至报告期年末的月份数	9	0	0
报告期月份数	10	12	12
发行在外的普通股加权平均数	11=4+5+6*7/10-8*9/10	389,452,440.00	389,452,440.00
归属于公司普通股股东的期初净资产	12	**1,174,567,668.89**	**1,092,686,887.86**
为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	13	0	0
为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	14	0	0
报告期回购或现金分红下一月份起至报告期年末的月份数	15	0	0
因其他交易或事项引起的净资产增减变动	16	-74,167,586.86	8,155,442.32
发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数	17	6	6
归属于公司普通股股东的期末净资产	18	**1,178,000,146.42**	**1,174,567,668.89**
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	19=12+1*50%+13*7/10-		

递延所得税负债	20,695,390.41	45,365,246.67	-54.38%	主要原因系公司持有的惠泉啤酒股票价格下跌相应调整递延所得税负债。
盈余公积	6,182,037.17	1,301,611.45	374.95%	主要原因系本年提取盈余公积。

报表项目	本期数	上年同期数	与上年同期数增减变动（%）	原因
营业税金及附加	59,327,564.19	123,835,644.83	-52.09%	主要原因系本年房地产销售减少所致。
销售费用	29,854,189.83	16,907,481.39	76.57%	主要原因系本年房地产项目广告费比去年增加所致。
营业利润	123,117,325.34	225,083,112.73	-45.30%	主要原因系房地产业务营业收入较上年大幅下降。
营业外支出	2,470,493.67	3,962,040.48	-37.65%	主要原因系本年捐赠和赔偿支出较上年减少所致。
其中：非流动资产处置损失	127,305.83	8,497.17	1398.21%	主要原因系本年对非流动资产处置损失较上年增加所致。
利润总额	130,946,360.00	231,490,086.70	-43.43%	主要原因系房地产业务营业收入较上年大幅下降。
所得税费用	44,453,399.87	120,626,278.52	-63.15%	主要原因系本年房地产项目缴纳当期所得税额减少和计提可抵扣亏损的递延所得税资产所致。
少数股东损益	8,892,895.74	37,138,469.47	-76.05%	主要原因系房地产业务营业收入较上年大幅下降。

十三、财务报表的批准

公司财务报表于 2012 年 4 月 24 日经第四届董事会第二十八次会议批准通过。

根据公司章程本财务报告将提交股东大会审议。

公司法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

中国武夷实业股份有限公司

2012 年 4 月 24 日